



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 258/2024

FAZA: P.U.Z.

FOAIE DE CAPĂT

<u>Denumire proiect:</u>	P.U.Z. SI R.L.U. - ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE
<u>Beneficiar:</u>	JURCAN CRISTIAN, MEHELEAN SAMUEL BUȘTEAN ALEX – CONSTANTIN, MORMOE ADELA FELICIA
<u>Amplasament:</u>	MUN. ARAD, INTRAVILAN, CF NR. 365558, 365557, 323985-ARAD, JUD. ARAD
<u>Fază:</u>	P.U.Z. ȘI R.L.U.
<u>Nr. proiect:</u>	258/2024
<u>Elaborator:</u>	S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411

**STUDIO M SOIMA**B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 258/2024

FAZA: P.U.Z.

BORDEROU

CERERE

FOAIE DE CAPĂT

BORDEORU

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 273/27.02.2024

EXTRAS C.F. 323985, 365558, 365557-Arad. COPIE C.I.

- JURCAN CRISTIAN

AVIZE, STUDII DE FUNDAMENTARE

Crt	AVIZATOR / STUDIU FUNDAMENTARE	NUMĂR	DATA
01	RIDICARE TOPOGRAFICA – PLAN TOPOGRAFIC	77734, 77739, 77745	09.07.2024
	PROCES VERBAL DE RECEPTIE	1718 1936 1935	09.07.2024 05.08.2024 05.08.2024
02	RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ETAPA I-PREGĂTITOARE- anunțare intenție de elaborare P.U.Z.	56069/A5	24.09.2024
03	ETAPA II RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ETAPA II- Consultare asupra propunerilor preliminare	101823,6332/A5	12.03.2025
04	Aviz de Oportunitate	32	24.09.2024
05	Compania de Apa Arad	595	23.01.2025
06	Enel Distributie Banat	25480287	17.03.2025
07	Delgaz Grid	214897332	23.12.2024
08	Orange Romania SA	AFO225301/24170/22093	15.04.2025
09	Agencia de protecție a mediului	4878	17.03.2025
10	DSP	581	23.12.2024
11	AACR	20435	23.07.2025
12	I.S.U. Arad – Securitatea la Incendiu	1.923.753	14.01.2025
13	I.S.U. Arad – Aparare Civila	1.923.754	14.01.2025
14	Aviz de principiu Direcția Edilitară a Primăriei Arad (administrator drum public)	7243/Z1	26.02.2025
15	Aviz/ Acord Compania Națională de Căi Ferate C.F.R. S.A.	3/6/1/274	20.02.2025
16	Acord/ punct de vedere S.C. LUKOIL România S.R.L.	Ies.DG-0195	06.03.2025
17	Poliția Rutieră- Serviciul Circulație	161.600	06.01.2025
18	Avizul comisiei de sistematizare	7245/Z1	27.02.2025
19	REFERAT DE VERIFICARE STUDIU GEOTEHNIC	34909 103	27.08.2024 2024
20	PLATA TAXA RUR		



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 258/2024
FAZA: P.U.Z.

PIESE SCRISE AFERENTE P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

PIESE DESENATE AFERENTE P.U.Z.

- A01 INCADRAREA IN ZONĂ
- A02 SITUAȚIA EXISTENTĂ- DISFUNCTIONALITATI
- A03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- A04 REGLEMENTĂRI EDILITARE
- A05 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- A06 POSIBILITATE DE MOBILARE- ILUSTRARE URBANISTICĂ
- A07 STUDIU DE CVARTAL

**STUDIO M SOIMA**B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 258/2024

FAZA: P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIE

1.2.

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. si R.L.U. - ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, CF nr. 323985, 365557, 365558- Arad, jud. Arad
BENEFICIAR	JURCAN CRISTIAN MEHELEAN SAMUEL BUȘTEAN ALEX – CONSTANTIN, MORMOE ADELA – FELICIA
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	258/2024
FAZA	P.U.Z. ȘI R.L.U.

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor, în vederea reglementării unei zone pentru realizarea de **locuințe individuale**, cu funcțiuni secundare unități prestări servicii și comerț și funcțiuni complementare căi de comunicații, spații verzi, gospodărie comună, dotări tehnico-edilitare.

Incinta propusă pentru reglementare, are **suprafața de 28 994 mp**, este situată în Nord-Vest-ul municipiului Arad, UTR 14, cartier Cadaș. Incinta este compusă din trei parcele, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Nr. Crt.	nr. Extras CF	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Proprietar
1	365558	22494	pasune, intravilan.	JURCAN CRISTIAN , MEHELEAN SAMUEL, BUȘTEAN ALEX-CONSTANTIN, MORMOE ADELA FELICIA
2	365557	3346	pasune, intravilan	JURCAN CRISTIAN
3	323985	3154	pasune, intravilan	JURCAN CRISTINA
TOTAL		28994		

Documentația are la baza **Certificatul de Urbanism nr. 273/27.02.2024** eliberat de Primăria Municipiului Arad și **Avizul de Oportunitate nr. 32/24.09.2024** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Prin această documentație se stabilește funcțiunea zonei, condițiile de amplasare, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul maxim de înălțime, înălțimea maximă admisă, gradul de finisare și de dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului și de vecinătățile existente.

Pentru identificarea investiției s-a studiat o zonă de **114 175,00 mp**, care să cuprindă toate vecinătățile relevante față de incinta reglementată.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Referiri la studii anterioare:

- Documentație de urbanism faza PUG, aprobată cu HCLMA 588/2023.
- Terenuri reglementate prin documentații anterioare de urbanism: HCLMA 22/2024 – PUZ și RLU-„Zonă locuințe individuale”; și HCLMA 332/2017 – PUZ și RLU Zonă locuințe individuale, HCLMA 109/2015



- PUZ și RLU Microunități de 5 case unifamiliale, HCLMA 279/ 2015- PUD- Construire casa familială și garaj, HCLMA 301/2007- PUD- Construire locuința unifamilială P+M, HCLMA 601/ 2023- PUZ- Construire locuințe izolate, cuplate și/ sau nsiruite în regim de înălțime max. P+2E și funcțiuni complementare, HCLMA 91/ 2011- PUZ- Construire case familiale P+M.

1.3.2. Studii de fundamentare:

- Ridicarea topografică executată de Chiriac Madalina Manuela
- Studiu Geotehnic elaborat de SC XPERIENCE 3D OFFICE SRL
- Avize și acorduri.

1.3.3. Cadrul legal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 010-2000

- Prevederile legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată cu modificările și completările ulterioare;

- legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările și completările ulterioare, cu ordin 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare cu modificările și completările ulterioare; codul civil;

- HG nr. 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism, republicată cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 24 / 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și HCLMA nr. 572 / 26.10.2022 privind aprobarea regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad, HCLMA nr. 187 / 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad..

- Ordin 119/2014 privind aprobarea normelor de igienă și sănătate publică.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat în partea de nord-vest a cartierului Cadaș. Incinta reglementată se situează într-o zonă aflată în plină dezvoltare, terenurile fiind gradual transformate din terenuri arabile/pășune în zonă de locuințe.

În prezent, în vecinătate sunt câteva terenuri cu PUZ-uri aprobate și în curs de elaborare, cu trame stradale coerente.

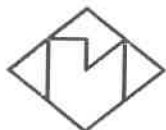
2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de Nord- vest a orașului, cartier Cadaș.

Incinta este amplasată în cartierul Cadaș, este poziționată în continuarea străzilor Vulturului, Ioan Mehedințeanu, Porumbacului și Veseliei, și delimitată de străzile Filotei, Ioan Mehedințeanu și Porumbacului, drumul de exploatare identificat prin CF nr. 335170 Arad, drumul de exploatare identificat prin CF 335116-Arad, și parcela identificată prin CF 335337 Arad.

Vecinătățile incintei sunt:

- **La nord:** Terenuri proprietate privată, identificate prin CF nr. 334941 – Arad, 354194 – Arad, 335340 – Arad, 335337 – Arad, 335339 – Arad, 335338 – Arad, 334855, respectiv strada Filotei, identificată prin CF nr. 355253 – Arad și drumul identificat prin CF nr. 335116 – Arad.
- **La vest:** Terenuri proprietăți private, identificate prin CF nr. 335016 -Arad, 335144 – Arad, 335176 – Arad, respectiv drum de exploatare DE1559/1/1 – CF 335170 – Arad.
- **La est:** terenuri proprietăți private, respectiv strada Vulturilor, identificată prin CF nr. 355255 – Arad, strada Veseliei, identificată prin CF nr. 355261 – Arad, strada Ioan Mehedințeanu, identificata prin CF nr. 355237 – Arad.
- **La sud:** Terenuri proprietăți private, identificate prin CF nr. 352006 – Arad, respectiv strada Porumbacului, identificata prin CF nr. 355264 și strada Ioan Mehedințeanu, identificată prin CF nr. 355237 – Arad.



2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este acoperit cu vegetație spontană.

Nivelul terenului natural are o medie după cum urmează:-pentru terenul identificat prin CF nr. 323985 Arad de 106,78 N.M.N., pentru terenul identificat prin CF nr. 365557 Arad de 106,89 N.M.N., pentru terenul identificat prin CF nr. 365558 Arad de 107,00 N.M.N..

Terenurile care formează incinta sunt plate sunt localizate la 2,49 km de Râul Mureș.

Nu există specii rare, ocrotite sau amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr 310/2004.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Pentru această fază de proiectare – PUZ – sa întocmit studiu geotehnic nr. 103/2024 realizat de SC XPERIENCE 3D OFFICE SRL - Ing. Peri Adrian Calin și verificat, prin referatul de verificare nr. 34909/27.08.2024, de Dr. Ing. Bogdan Ion Alexandru.

2.4. Circulația

2.4.1. Circulația rutieră

În zona studiată nu există drumuri naționale, județene sau autostrăzi. Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de străzile din localitate – Str Porumbacului- CF 355264 Arad, str.Vulturului- CF 355255 Arad, Str Veseliei- CF 355261, str. Ioan Mehedințeanu- CF 355237 Arad, str. Filotei- CF 355253 Arad, un drum de exploatare identificat prin CF 335116 Arad, aflat în apropierea laturii de nord-vest a parcelei identificată prin CF 366558 Arad.

Accesul, pe parcela identificată prin CF nr. 365557 Arad (zona Sud-Vestică a incintei reglementate), în prezent se face din Str. Porumbacului, si din drumul de exploatare identificat prin CF nr 335170-Arad, alipit pe latura nordică a parcelei.

Accesul, pe parcela identificată prin CF nr. 365558 Arad (zona centrala a incintei reglementate), în prezent se face din străzile Porumbacului, identificată prin CF nr. 355264 Arad, alipit pe latera sud-vestică a parcelei, Str. Vulturului, identificată prin CF nr 355255-Arad, alipit pe latura sud-estică a parcelei, Str. Veselie, identificată prin CF nr 355261-Arad, alipit pe latura sud-estică a parcelei și Str. Ioan Mehedințeanu, identificată prin CF nr. 355237- Arad, alipită pe latura nord-estică a parcelei.

Accesul, pe parcela identificată prin CF nr. 323985-Arad (zona nord-estică a incintei reglementate), în prezent se face din străzile Ioan Mehedințeanu, identificată prin CF nr. 355237- Arad, alipită pe latura sud-vestica a parcelei și Str. Filotei, identificată prin CF nr. 355253- Arad, alipita de latura nordica a parcelei.

2.4.2. Circulația feroviară

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la 119,10 m nord-vest de incintă. Prin urmare, zona de siguranță de 20,00m din ax și cea de protecție de 100m din ax impusă de aceasta nu se suprapune cu incinta reglementata.

O altă linie de cale ferată se află la 1,52 km, nord de incinta studiată. Prin urmare, zona de siguranță de 20,00m din ax și cea de protecție de 100m din ax impusă de aceasta nu se suprapune cu incinta reglementata.

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe terenul studiat nu există construcții, categoria de folosință fiind intravilan pășune.

Pe terenul înscris in CF nr. 365558 – Arad, in partea de nord-est a amplasamentului, conform Aviz de amplasament nr. 595/23.01.2025, emis de Compania de Apa Arad, exista o conducta de canalizare menajera PVC DN 160mm.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, terenul are stabilitatea asigurată și este bun pentru construcții.

Funcțiunea propusă se încadrează în reglementările PUG, nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă. De-a lungul străzilor învecinate există rețele de alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu gaz și alimentare cu energie electrică.



2.6. Principalele disfuncționalități

CIRCULAȚIE

- necesitatea modernizării drumul de exploatare agricolă identificat prin CF nr 335170-Arad, aflat la nord de incinta identificată prin CF nr. 365557 Arad, situat în continuarea Str. Porumbacului – se va impune o parcelă de teren ce va fi cedată domeniului public, necesară realizării unui drum cu profil stradal de 12,00m.

- necesitatea realizării unei trame stradale prin prelungirea Str. Vulturului, Veseliei și Filotei și unirea acestora cu Str. Porumbacului .

RETELE EDILITARE

- necesitatea asigurării cu utilități a tuturor obiectivelor propuse.

2.7. Echiparea tehnico-edilitară

Incinta studiată nu beneficiază de o echipare tehnico-edilitară.

Alimentarea cu apă și canalizare, alimentarea cu energie electrică și gaze naturale se vor rezolva prin extinderea rețelelor centralizate din teritoriul administrativ Arad, conform avizelor și normelor tehnice ale gestionărilor acestora.

Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană.

2.7.1. Alimentarea cu apă

În prezent, în zonă există rețea de apă potabilă pe Str. Porumbacului, str. Vulturului, str. Veseliei, str. Ioan Mehedințeanu, amplasamentul nefiind racordat la această rețea.

2.7.2. Canalizare menajera și pluvială

În prezent, în zonă există rețea de canalizare pe Str. Porumbacului, str. Vulturului, str. Veseliei, str. Ioan Mehedințeanu, amplasamentul nefiind racordat la această rețea.

Pe terenul înscris în CF nr. 365558 – Arad, în partea de nord-est a amplasamentului, conform Aviz de amplasament nr. 595/23.01.2025, emis de Compania de Apa Arad, exista o conductă de canalizare menajera PVC DN 160mm.

2.7.3. Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată au fost identificate rețele de distribuție de energie electrică de joasă tensiune – de-a lungul Str. Porumbacului, str. Vulturului, str. Veseliei, str. Ioan Mehedințeanu, amplasamentul nefiind racordat la rețele.

2.7.4. Alimentarea cu energie termică

În zona studiată nu există rețea de energie termică.

2.7.5. Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, în zonă există rețea de distribuție gaze naturale pe Str. Porumbacului, str. Vulturului, str. Veseliei, str. Ioan Mehedințeanu, amplasamentul nefiind racordat la această rețea.

2.7.6. Telecomunicații

În prezent în zonă există rețea de telecomunicații pe Str. Porumbacului, str. Vulturului, str. Veseliei, str. Ioan Mehedințeanu, amplasamentul nefiind racordat la rețea.

2.8. Probleme de mediu

2.8.1. Relația cadru natural - cadru construit

În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare. Problemele pot apărea datorită: eventualelor depozitări accidentale de gunoi, neautorizate, sau din perioada de execuție a construcțiilor.

Având în vedere că perimetrul studiat nu este inclus în zone de protecție a mediului, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează în intravilanul municipiului Arad.

Nu există disfuncționalități în relația cadru natural și fondul construit.

**2.8.2. Riscuri naturale și antropice**

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.8.3. Căi de comunicații și echipări edilitare ce prezintă risc în zonă

În zonă nu există căi de comunicații majore, iar prezenta documentație nu prevede modificarea traseelor căilor de comunicații existente.

Intervențiile propuse în ceea ce privește echiparea edilitară nu prezintă riscuri pentru zonă.

2.8.4. Valori de patrimoniu și potențial balnear turistic

În zonă nu există valori de patrimoniu natural ce necesită protecție.

În privința potențialului balneo-turistic, nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.

2.9. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației au fost exprimate prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prevăzute în ordinul nr. 2701/2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

În scopul elaborării prezentului P.U.Z. au fost realizate următoarele studii de fundametare:

- ridicare topografică a fost realizată de Chiriac Madalina Manuela și avizată de OCPI Arad, iar conform acesteia terenul este relativ plat, fără disfuncționalități
- studiu geotehnic realizat de SC XPERIENCE 3D OFFICE SRL - Ing. Peri Adrian Calin și verificat de Dr. Ing. Bogdan Ion Alexandru, iar conform acestuia terenul nu prezintă disfuncționalități, stratificația identificată fiind propice fundării

3.2. Prevederi ale PUG

- funcțiuni existente: teren situat în U.T.R. 14, conform Planului Urbanistic General aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023, nereglementat urbanistic.

- destinația stabilită prin PUG: în U.T.R. nr. 14 –cu destinația conform PUG Lmu14a subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent nu oferă nimic din ceea ce ar putea fi pus în valoare prin acest proiect; relieful este plat, vegetație pitică, absență ape curgătoare.

3.4. Modernizarea circulației

În vederea asigurării unei trame stradale coerente și conexiuni între strazile învecinate, cât și asigurarea posibilității unei dezvoltări ulterioare a zonei, se propune extinderea și conectarea între ele a strazilor învecinate, precum și modernizarea drumului de exploatare agricol aflat la nord de parcela identificată prin CF nr. 365557 Arad prin lagrirea acestuia.

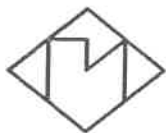
Se propune realizarea unei rețele de străzi cu două tipuri de profile stradale.

Profil stradal tip 1 – cu o lățime de **12 m**, compus din carosabil de 7 m, dublu sens, spații verzi de aliniament 1,25 m, pe ambele părți, trotuar 1,25 m pe ambele părți – asigura accesul la parcele pe ambele laturi.

Toate racordurile între străzile propuse, pe direcția de circulație, se vor realiza prin arce de cerc cu R (raza) minim 6 m.

Toate drumurile de incintă vor respecta prevederile Normativului P118/2025, privind asigurarea accesului mașinilor de intervenții.

Parcelele destinate drumurilor, vor fi trecute în domeniul public, după realizarea și recepționarea tuturor dotărilor din zona căilor de comunicație.



În vederea modernizării drumul de exploatare agricolă identificat prin CF 335107-Arad, aflat la nord de parcela identificată prin CF nr. 365557 Arad, drum ce vine în continuarea Str. Porumbacului, se impune realizarea unei parcele de teren – Lot 45 - ce va fi cedată domeniului public, pentru lărgirea profilului stradal.

Drumuri în incintă

Pentru o mai ușoară identificare, și o dezvoltare în etape, se propune realizarea de loturi pentru fiecare drum din incintă, toate aceste drumuri fiind cu **profil stradal tip 1 – cu o lățime de 12 m**, ce vor asigura accesul la parcele pe ambele laturi.

Astefel, vom avea LOT 41 - pentru drumul nou creat, ce face legătura dintre celelalte drumuri din incintă și Str. Porumbacului; LOT 42 – pentru continuarea Str. Vulturului; LOT 43 – pentru continuarea Str. Veseliei; LOT 44 – pentru continuarea Str. Filotei – ce va fi cedat domeniului public, și LOT 45 se cedează domeniului public pentru lărgirea profilului stradal.

Accese

Accesul în incinta reglementată se face din strazile învecinate, toate loturile ce compun incinta având acces direct din una sau mai multe strazi.

Pentru parcela identificată prin CF nr. 323985-Arad, situată în nord-estul incintei reglementate, accesul se face din Str. Filotei la nord și din Str. Ioan Mehedinteau la sud-vest.

Pentru parcela identificată prin CF nr. 365558-Arad, situată în zona centrală a incintei reglementate, accesul se face din Str. Ioan Mehedinteau la nord-est, din strazile Veseliei și Vulturului la sud-est, și din Str. Porumbacului la sud-vest.

Pentru parcela identificată prin CF nr. 365557-Arad, situată în sud-vestul incintei reglementate, accesul se face din Str. Porumbacului la nord-est și din drumul de exploatare agricolă identificat prin CF 335170-Arad la nord-vest.

Accesul la parcele

Accesul carosabil pe fiecare parcelă se va realiza cu o lățime maximă de 3,5 m., și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă se va realiza cu o lățime maximă de 1,5 m., și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesele la toate obiectivele se vor face direct din drumurile publice.

Municipiul Arad, Comisia de Eliberare Autorizației de Acces la Drumul Public, emite avizul de principiu nr. 7243/Z1/26.02.2025 cu respectarea prevederilor Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 100/2020 și a Hotărâții Consiliului Local al Mun. Arad nr. 136/2020 cu modificările și completările ulterioare și a următoarelor condiții :

1. *Pe toată perioada executiei lucrarilor este interzisa depozitarea oricaror materiale pe carosabilul strazilor afectate de lucrari;*
2. *Lucrarile propuse se pot executa numai dupa obtinerea Autorizatiei de Construire.*
3. *Pe toata perioada executiei lucrarilor se va semnaliza corespunzator punctul de lucru.*
4. *Pe toata durata lucrarilor se va asigura accesul in zona a autovehiculelor, a pietonilor si a persoanelor cu handicap.*
5. *Domeniul public apartinand Municipiului Arad afectat de lucrari, va fi readus la forma initiala de catre beneficiarul lucrarilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executata de catre unitati agreeate de catre Primaria Municipiului Arad.*
6. *Sa respecte Documentatia PUG, aprobata cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 588/14.11.2023, cat si avizele si acordurile stabilite prin CU nr. 273 din 27.02.2024.*
7. *Perioada de garantie a lucrarilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrarilor urmand sa execute pe cheltuiala proprie toate remedierile necesare aparute pe parcursul perioadei de garantie.*
8. *Lucrarile proiectate vor respecta, prevederile continute in OG nr. 43/1997 cu modificările si completările ulterioare, privind regimul drumurilor.*
9. *In cazul in care pana la finalizarea lucrarilor Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spatiilor verzi conform noilor reglementari.*

**Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier, emite avizul de principiu favorabil nr. 161.600/06.01.2025 cu respectarea următoarelor condiții :**

Obligativitatea prezentării înainte de începerea lucrărilor ce fac obiectul avizării Poliției Rutiere a documentației privind începerea acestora, care va include memoriul de prezentare a categoriei lucrărilor și a tehnologiei de execuție, autorizația de construire, denumirea societății care va executa lucrarea precum și fotocopia certificatului unic de înregistrare al acesteia, perioada de execuție, persoana responsabilă cu datele de identificare și contact, planul de management al traficului conform "Normelor Metodologice Comune MAI/MT nr. 1112/411/2000 privind condițiile de încheiere sau de instruire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului", precum și taxa de avizare conform OG 128/2000 și o copie a prezentului aviz.

Prezentul aviz nu acordă dreptul de a începe lucrările, este valabil 12 luni de la data emiterii și doar împreună cu acordul emis de către administratorul drumului public/comisia de specialitate din cadrul Administrației Publice Locale, iar nerespectarea uneia, sau după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea de drept a acestuia.

Municipiul Arad, Comisia de Sistematizare a Circulației, emite avizul nr. 7245/Z1/27.02.2025, prin care în urma analizării documentației în ședința din data de 20.02.2025, Comisia de Sistematizare a Circulației a avizat solicitarea.

Parcaje

Reglementarea numărului de locuri de parcare va respecta prevederile **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

- Pentru cele cu **suprafața utilă a construcției până la 120 mp:-minim un loc de parcare** pe parcela aferentă locuinței;
- Pentru cele cu **suprafața utilă a construcției peste 120 mp:-minim două locuri de parcare** pe parcela aferentă locuinței.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.

Parcățile pentru autoturisme vor avea dimensiuni minime de 2.5 x 5 m.

Numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, mopede, motociclete, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, mopede, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Total parcări – cu acces liber:

39 locuri x 25% = 10 parcări, din care 1 loc va fi pentru persoane cu dizabilități.

10 parcări x 25% = 3 parcări biciclete, mopede, motociclete, trotinete, etc.

Parcarea – cu acces liber, destinată vizitatorilor va fi amplasată în vecinătatea zonei verzi compacte și va asigura un număr de 10 locuri de parcare autoturisme – din care unul va fi dimensionat pentru persoane cu dizabilități, și 3 parcări biciclete / trotinete.

Pentru funcțiuni diferite sau pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în HGR 525/1996 și HCLM Arad nr 187/28.03.2024.

**Execuția lucrărilor:**

Pe perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente cailor de comunicație rutiera și pietonală în incintă va fi suportat de către beneficiar.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului auto și pietonal pe fiecare parcelă în parte va fi suportat de către beneficiarul final al fiecărei parcele.

3.5. Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici.

Incinta reglementată, are suprafața de **28 994,00 mp.**, iar intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea acceselor, căilor de comunicație carosabile și pietonale, și la extinderea rețelelor de utilități din străzile învecinate.

Pentru identificarea investiției s-a studiat o zonă de **114 175,00 mp.** care să cuprindă toate vecinătățile relevante față de incinta reglementată.

Se propune realizarea unei singure zone funcționale

Funcțiunea dominantă a zonei: zonă rezidențială cu regim mic de înălțime.

Funcțiunea secundară: servicii și comerț.

Funcțiunile complementare: circulații carosabile, pietonale, parcuri, accese, rețele și dotări tehnico-edilitare, zone verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune un număr de **39 loturi** cu destinație locuire individuală, cu suprafețe cuprinse între 493 și 1665 mp., din care 2 loturi pot avea funcțiune secundară de unități prestări servicii și comerț.

Suplimentar, se mai propun un lot cu destinația zonă verde compactă, și alte 5 loturi cu destinația căi de comunicație.

Parcelele cu destinație rezidențială se pot realiza cu respectarea cumulată a următoarelor condiții:

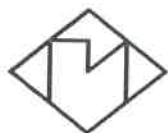
- Suprafața minimă a parcelor de locuințe individuale va fi de 250 mp.
- Frontul stradal minim admis va fi de 12 m, dar nu mai lat decât adâncimea parcelei.
- Acces carosabil și pietonal direct din drumurile publice.
- Respectarea tuturor reglementărilor stabilite prin prezenta documentație – retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Este permis ca suprafețele propuse pentru parcele să se redimensioneze în timpul operațiunilor cadastrale și sunt permise lucrări ulterioare de dezmembrare sau unificare, cu condiția respectării condițiilor minime mai sus menționate, a indicatorilor urbanistici propuși și a retragerilor impuse conform prezentei documentații.

3.5.1. Indicatori urbanistici propuși:

	Existent	Propus maxim
P.O.T. - procentul de ocupare a terenului (S_C/S_T)%	0,00%	40,00%
C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului (S_{CD}/S_T)	0,00	1,20
Regim de înălțime maxim:	S/D+P+1E+M	
Înălțime maximă:	H. max = 10,50 m.	
Spații verzi amenajate:	min. 35% - din suprafața fiecărei parcele	

În cazul în care se vor realiza parcelări sau unificări ulterioare, diferite de cele figurate în prezentul PUZ, pentru noile parcele se vor respecta indicii din tabelul de mai sus.

**3.5.2. Retrageri impuse:**

Pe parcelă se va impune o zonă edificabilă, materializată pe planșa "Reglementări urbanistice".

Conform soluției urbanistice, și specificul zonei, se impun următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limita de proprietate:

- *către frontul stradal* – nu se impune o retragere minimă a construcțiilor.
- *către limita posterioară* – se va respecta o retragere a construcțiilor față de limita posterioară a parcelei de minim 5 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la streșină a casei. Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțime maximă la streșină de 3.5 m, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Excepție de la această regulă face LOT 3 - care are zona edificabilă fără retrageri pentru porțiunea de teren aflată în spatele parcelelor identificate prin CF 344508, 344507, 344506 Arad.

- *către limitele laterale* – se va respecta o retragere a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere. Pe una din laturi se respectă prevederile Codului Civil, iar pe cealaltă se impune o retragere de min. 3,00m pentru accesul autospecialelor de stingere a incendiilor.

Excepție de la această regulă face LOT 4 – care pentru limita laterală din stânga se va impune o retragere de 5,00m.

Imprejmuirea se va realiza alipit limitei de proprietate.

Este permisă amplasarea înafara zonei edificabile a amenajărilor cu mobilier urban, a dotărilor tehnico-edilitare, inclusiv construcțiile și amenajările destinate mascării și/sau înfrumusețării acestora și amenajărilor aferente căilor de comunicații și acceselor.

La amplasarea construcțiilor se va avea în vedere respectarea normelor de securitate la incendiu și normelor legate de asigurarea însoțirii construcțiilor – conform Ordin 119/2014, cu completările și actualizările ulterioare.

3.5.3. Spații verzi și plantate:

Conform HCLMA 572/2022, pentru locuințele individuale se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprațata terenului de **35%**.

Conform HG 525/1996, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi compacte de minim 2 mp/locuitor în afara loturilor destinate construcțiilor de locuințe.

39 loturi x 4 pers/lot = 156 persoane x 2mp/pers = **312 mp – zonă verde compactă minimă.**

Se propune un **spațiu verde compact**, amplasat în vecinătatea intersecției cu Str. Porumbacului și zona parcarilor pentru vizitator, pe parcela identificată prin CF 365558 Arad, în suprafață de **579,80mp**. Această zonă verde va fi amenajată ca zonă de odihnă, loc de joacă, și activități de recreere.

Total spațiu verde compact propus = 579,80 mp.

3.5.4. Sistemizarea pe veticală:

Nivelul terenului natural este cuprins între 106.78 NMN și 107.00 NMN.

Lucrările de sistemizare verticală sunt necesare. În zona studiată nu există drum amenajat, astfel este necesară o ridicare a cotei terenului sistematizat/amenajat corelat cu investițiile învecinate.

3.5.5. Bilanț teritorial:

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ARABIL ÎN INTRAVILAN	28994.00	100.00	0	0.00
LOCUINTE	0.00	0.00	23700.80	81.74
CONSTRUCȚII	0.00	0.00	9480.32	40.00
SUPRAFATA MINERALA	0.00	0.00	5925.20	25.00
SPAȚIU VERDE AMENAJAT	0.00	0.00	8295.28	35.00
CAI DE COMUNICATIE	0.00	0.00	4104.90	14.16
SPATII VERZI COMPACTE	0.00	0.00	579.80	2.00
REZERVA PENTRU MODERNIZARE DRUMURI INVECINATE	0.00	0.00	608.50	2.10
TOTAL	28994.00	100.00	28994.00	100.00



3.5.6. Aspectul exterior al construcțiilor.

- **Fațade.**

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli decorative din diverse materiale, placaje, ornamente aparente din diverse materiale, închideri din panouri metalice sau alte materiale, și tâmplării din lemn, PVC sau metal.

- **Acoperișuri.**

Se pot realiza acoperișuri terasă finisate cu membrană sau strat vegetal, învelitori cu șarpante din diverse materiale, acoperite cu panouri metalice, țigle ceramice sau din beton.

- **Împrejmuiri.**

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcelele propuse, acestea pot fi împrejmuite pe limita de proprietate exterioară. Nu se admit retrageri ale împrejmuirilor față de limitele laterale și posterioare ale proprietății. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,50m. de la cota terenului amenajat, și va fi realizată de preferință din materiale transparente.

Din punct de vedere cromatic și a gradului de finisare, gardurile către fronturile stradale vor fi din materiale și cu finisaje similare cu fațadele locuințelor și în corelare cu aspectul lor.

- **Plantații.**

Pe terenul destinat spațiului verde propus, cu respectarea codului civil și HCLMA 572/2022, se vor amenaja spații verzi înierbate, și pe baza unor proiecte de amenajare peisajeră, se vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii create.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localitate a rețelor edilitare subterane.

În zonă există tețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale pe toate străzile învecinate: Porumbacului, Vulturului, Veseliei, Ioan Mehedinteanu și Filotei.

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă în scopuri menajere, se propune extinderea rețelor existente de pe străzile învecinate, și realizarea branșamentului la rețeaua localității. Acesta va alimenta toate obiectivele propuse în incintă.

Din rețeaua localității va fi asigurată și *rezerva de apă de incendiu* pentru instalațiile de stingere incendii – *hidranți stradali*.

Extinderea rețelor existente și realizarea branșamentelor vor face obiectul unor documentații ulterioare, faza DTAC/PTh.

Branșarea imobilelor propuse la rețeaua extinsă se va face prin intermediul unor cămine de branșament individuale sau comune, în funcție de punctul de vedere/soluția tehnică propusă de Compania de Apa Arad.

3.6.2. Canalizare menajeră:

Se propune extinderea rețelor existente de pe străzile învecinate și realizarea branșamentelor la rețeaua localității.

Extinderea rețelor existente și realizarea branșamentelor vor face obiectul unor documentații ulterioare, faza DTAC/PTh.

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse pe amplasament, vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte montate îngropat sub limita de îngheț la adâncimi mai mari de 70 cm, într-un pat de nisip. Racordarea imobilelor propuse la rețeaua extinsă se va face prin cămine de racord, în funcție de punctul de vedere/soluția tehnică propusă de Compania de Apa Arad.

Pe terenul înscris în CF nr. 365558 – Arad, în partea de nord-est a amplasamentului, conform Aviz de amplasament nr. 595/23.01.2025, emis de Compania de Apa Arad, exista o conductă de canalizare menajera PVC DN 160mm. Pana la finalizarea investitiei, aceasta va fi mutata de pe amplasamentul studiat pe domeniul public – str. Ioan Mehadintianu. Cheltuielile privind relocarea conductei vor fi suportate de proprietarul acesteia.

**3.6.3. Canalizare pluvială:**

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre spațiile verzi din incintă.

Apele pluviale colectate de pe drumurile din incinta vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi, după care vor fi preluate de rețeaua de canalizare a localității.

Compania de Apa Arad emite acordul nr. 595/23.01.2025 prin care specifica următoarele :

Nota:

Acordul nu este însoțit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apa-canal.

Avizarea amplasamentului la faza PUD/PUZ nu înlocuiește procedura DTAC de avizare (avizare Fisa tehnica în baza CU eliberat pentru întocmirea PT/DTAC/DTAD/DTOE) în vederea emiterii AC. Avizul de amplasament nu ține loc de Aviz de soluție tehnico-economică pentru utilitățile publice de apa-canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apa și/sau de canalizare.

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apa Arad:

Are în exploatare în zona rețele publice de apa potabile,

Are în exploatare în zona rețele publice de canalizare menajeră.

După caz, traseele rețelilor de apa-canal existente în zona sunt figurate informativ pe plansa(ele) Dvs restituita(e) alăturat. Pozițiile exacte ale acestora în teren vor fi materializate de delegații operatorului, care vor fi convocați pe șantier, în scris, prin grija beneficiarului/investitorului.

Condiții :

- 1. Rețelele publice de alimentare cu apa și de canalizare sunt conform planului de situație anexat. Pe proprietatea dumneavoastră se află o conductă de canalizare menajeră PVC DN 160mm care face parte din sistemul public de alimentare cu apa și de canalizare ce a fost concesionat Companiei de Apa Arad SA prin Contractul de Delegare a Gestiunii serviciului Public de alimentare cu apa și de Canalizare județul Arad, înregistrat sub nr. 648/2009. Conform art. 26 alin. (2) din Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apa și de canalizare în ceea ce privește această conductă Compania de Apa Arad SA are un drept de trecere pentru utilitate publică asupra terenului pentru întreținerea/reabilitarea și exploatarea sistemului de alimentare cu apa pe toată durata existenței acestuia, indiferent de titularii dreptului de proprietate cu titlu gratuit.*
- 2. Bransarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apa și/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementați de Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare – avizare – autorizare – execuție – receptivă – contractare – furnizare, în baza unei (unor) Cereri de bransare/racordare înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul (împuternicitii) legal(i) și pe cheltuielile acestuia (acestora) și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică.*
- 3. Condițiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apa și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică.*
- 4. Prezentul aviz nu ține loc de Aviz de Soluție Tehnică de alimentare cu apa și canalizare.*

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru **alimentarea cu energie electrică** se propune extinderea rețelilor de distribuție existente de pe străzile învecinate, conform cu posibilitățile tehnice ale distribuitorului de energie electrică din zonă. Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică, întocmirea proiectului tehnic și pentru execuția racordului propus, beneficiarul se va adresa distribuitorului de energie electrică din zonă. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a reglementărilor în vigoare.

Extinderea rețelei de energie electrică se va face prin linii electrice subterane (LES), atât pentru alimentarea clădirilor propuse cât și a iluminatului stradal.

Retele Electrice Romania SA, emite avizul de amplasament favorabil nr. 25480287/17.03.2025 numai pentru faza PUZ cu respectarea următoarelor condiții:

- A. În zona există LES 0.4kV ce nu aparține UO Arad;*
- B. Pentru obținerea avizului în faza DTAC, se va cere un nou aviz de amplasament pentru fiecare construcție ce se va realiza, cf. Planului Urbanistic Aprobat;*



- C. Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 1062003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejurimi, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc), propuse a se construi.
- D. Se interzice executarea sapaturilor la distante mai mici de 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor electroenergetice;
- E. Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 1.5m fata de traseul LES ex. Dar nu inainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora; Toate sapaturile se vor executa manual pe traseul LES Existent.
- F. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent LES 0.4kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0.6m m cf NTE 007/08/00;
- G. Distanța min. Admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (cat. C, D, E): balcon, fereastră (Deschisă), terasă propusă a se construi și conductorul LEA 0.4kV ex., va fi de 1m, PE 106/2003.
- H. Distanța măsurată pe verticală în zona de acces, între conductorul inferior al LEA 0.4 kV și partea carosabilă să fie min. 6m, PE 106/2003;
- I. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, (apropiere) între conductă subterană de apă propusă și LES 0.4 kV ex. Va fi de min. 0.5m (0.6m pt. Adancimi > 1.5m pozare a conductei de apă), cf. NTE 007/08/00;
- J. Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, (intersecție) între conductă subterană de apă propusă și LES 0.4kV existentă va fi de min. 0.25m cf. NTE 007/08/00;
- K. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent (LES 0.4kV) și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0.6m cf. NTE 007/08/00;
- L. Distanța măsurată pe orizontală între peretele conductei subterane de apă și fundația celui mai apropiat stalp LEA 0.4kV sau orice element al prizei de pamant (apropiere, traversare) să fie minim 2m (PE 106/2003);
- M. Distanța măsurată pe orizontală între armaturile metalice supraterane ale conductei de apă subterană, robinete, refulatoare, vane, etc și fundația stalpului LEA 0.4kv va fi egală cu înălțimea stalpului (PE 160/2003);
- N. Dist. de sig. mas. în plan oriz. la apropiere, între peretele cond. subterane de distribuție gaz pr. și LEA 0.4kV ex. este protejat în tub cf. NTE 007/08/00;
- O. Dist. min. mas. pe oriz. între peretele conductei subterane de gaz (traversare, apropiere) pr. a se construi și fundația celui mai apropiat stalp al LEA 0.4kV ex. sau orice element al prizei de pamant, va fi 5m cf. PE 106/2003;
- P. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. între armaturile metalice supraterane ale conductei subterane (robinete, refulatoare, vane, etc) și axul LEA 0.4kV, este înălțimea stalpului ex. în zona, cf PE 106/2003;

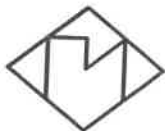
Traseele rețelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comandă dată de solicitant (executant). Zona MT/JT Arad Municipal asigură asistență tehnică suplimentară nu este cazul în faza PUZ;

Executarea lucrărilor de sapături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Arad Municipal cu respectarea normelor de protecția muncii specific. În caz contrar solicitantul respective executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură nu e cazul la faza PUZ.

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevăzut din sapături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricărui accident tehnic și de muncă.



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 258/2024

FAZA: P.U.Z.

Avizul de amplasament nu constituie aviz etnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau daca obiectivul exista si se dezvoltă (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie Retele Electrice Romania SA aviz tehnic de racordare

****In zona de paritie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie – DA*

****Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă – NU*

Posibilitatea de racordare pentru puterea specifica in cererea de aviz de amplasament fiind: cf. ATR, aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta sa se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la rețeaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- Depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentelor aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;*
 - Stabilirea solutiei de racordare la rețeaua electrica si emiterea de catre operatorul de rețea a avizului etnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz etnic de racordare conform Ordinului ANRE 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.*
 - Incheierea contractului de executie intre operatorul de rețea si de un executant, realizarea lucrarilor de racordare la rețeaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare.*
 - Punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;*
 - Emiterea de catre operatorul de rețea a certificatului de racordare;*
 - Punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare.*
- In vederea racordarii la rețeaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare*
- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin Retele Electrice Romania SA, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz)*
 - Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 273/27.02.2024, respectiv pana la data de 27.02.2026.*
 - Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.*

3.6.5. Asigurarea cu servicii de telecomunicații

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii de telecomunicații, se va apela la distribuitorii de astfel de servicii atestați care dețin rețelele existente în zonă.

Orange Romania SA, emite avizul pozitiv, REF: AFO225301/24170/22093, insotit de Condițiile Tehnice emise de SC Protelco SA , Referinta AFO225301/24170/24170 din 27.02.2024, prin care se comunica urmatoarele :

Condiții tehnice privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate .

Nu este afectat traseul Orange.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange Romania SA si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.

In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare. Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.

Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integrata din avizul de principiu conditionat emis de Orange Romania SA.

Condiții speciale:

Nu este cazul.



Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari in zona de protectie a retelelor de telecomunicatii.

Realizarea investitiei dumneavoastra se efectueaza fara a afecta reseaua existenta a Orange. Pe planurile de situatie prezentate de petent nu exista elemente de retea de telecomunicatii apartinand Orange Romania SA.

3.6.6. Alimentarea cu energie termică

Alimentare cu energie termică va fi asigurată pe fiecare corp de clădire în parte, prin utilizarea de schimpătoare de căldură si/sau centrale termice proprii pe gaz natural, energie electrică sau combustibil solid, în funcție de necesități.

3.6.7. Alimentarea cu gaze

Se propune extinderea rețelelor existente de pe străzile învecinate și realizarea de bransamente individuale pentru toate obiectivele consumatoare.

Extinderea rețelelor existente și realizarea bransamentelor vor face obiectul unor documentații ulterioare, faza DTAC/PTh.

Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu gaz natural, întocmirea proiectului tehnic, beneficiarul se va adresa distribuitorilor locali. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a reglementărilor în vigoare. Extinderea rețelei de distribuție se va face prin rețele subterane.

Delgaz Grid SA emite aviz de principiu nr. 214897332/23.12.2024:

1. *Prezentul aviz nu autorizeaza executarea constructiilor amplasate in vecinatatea obiectivelor/sistemelor.*
2. *In zona supusa analizei exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situatie anexat.*
3. *Prezentul aviz este valabil 12 luni pana la 23.12.2025.*

3.6.8. Gospodărirea deșeurilor menajere

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, amplasate într-un spațiu special amenajat. Serviciul de colectare centralizată și transport a gunoiului menajer va fi concesionat unei firme specializate.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în: legea 101/2006 privind serviciu l de salubritate a localităților; legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice; legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

3.7. Protecția mediului

Pe acest amplasament se dorește reglementarea unei zone pentru locuințe individuale și prestări servicii și comerț.

Pentru zona studiată, preconizarea problemelor de mediu conform criteriilor stabilite prin *Anexa 1 la Hotărârea nr. 1076/2004*, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe vizează următoarele aspecte:

1. Caracteristicile planului.

a. Prin planul de urbanism elaborat se creează cadrul dezvoltării zonei studiate; amplasamentul în studiu se află în intravilanul localității.

b. Planul de urbanism se integrează în planurile existente în zonă, prin completarea acestora, având în vedere tipul de funcțiuni propuse, conform celor expuse la punctul a);

c. În privința dezvoltării durabile a zonei, planul are importanță întrucât vine în sprijinul extinderii pe termen lung a suprafețelor construite și a spațiilor verzi amenajate și de protecție;

d. Probleme de mediu relevante - Se va avea în vedere, în acest sens, gestionarea corespunzătoare a deșeurilor menajere, a apelor menajere și pluviale, amenajarea de spații verzi;

e. Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu:

- deșeurile menajere vor fi colectate în europubele și gestionate de către o firmă specializată;

-colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;



- legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;
- legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

- apele menajere vor fi dirijate spre rețeaua localității;
- apele pluviale colectate de pe suprafața acoperișurilor vor fi colectate în jgheaburi și, prin intermediul burlanelor și a rigolelor vor fi dirijate spre spațiul verde din incintă, fiind considerate convențional curate.
- apele pluviale colectate de pe drumurile și platformele carosabile vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, după care vor fi dirijate spre rețeaua localității.
- vor fi amenajate spații verzi, un minim de 35% în interiorul parcelelor.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare aferente instalațiilor tehnologice utilizate în posibile activități ce se vor desfășura pe teritoriul incintei reglementate (emisii, deversări, zgomote) se va face prin următoarele:

- resturile menajere vor fi colectate în europubele;
- cantitățile de ulei mineral vechi rezultate în urma schimbării dacă este cazul vor fi stocate în recipiente speciale și în locuri special amenajate (container-magazie), ulterior predate firmelor autorizate în eliminarea deșeurilor.

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: nu sunt efecte
- b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul
- c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul
- d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu: nu este cazul
- e) mărimea și spațialitatea efectelor: nu este cazul
- f) valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat: nu este cazul, au fost propuse spații verzi și perdele de protecție
- g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau național: nu este cazul.

Ținând cont de tipul de funcțiuni propuse în plan, nu există riscul accidentelor ecologice cu posibile efecte negative pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

În urma analizei efectelor produse de realizarea prezentului P.U.Z. rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Conform **Deciziei Etapei de Incadrare nr. 4878/17.03.2025**, emisă de **Agentia pentru Protectia Mediului Arad**, planul nu necesită evaluare de mediu și se va supune adoptării fără aviz de mediu. Se vor respecta condițiile impuse în decizie.

3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale

3.8.1. Cutremure de pământ

a. *Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT – procent de ocupare a terenurilor), distanțe între clădiri, regim de înălțime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii, sisteme de fundare, precizându-se retragerea, alinierea, distanțele minime obligatorii dintre construcții, terenurile non aedificandi;*

P.O.T. maxim propus = 40,00%

Distanțele dintre clădiri învecinate (aici nu intră clădirile alipite) și dintre acestea și limita de proprietate vor respecta prevederile Codului Civil, între clădiri se recomandă păstrarea unei distanțe minime de $h/2$.

Regimul de înălțime maxim admis este de S/D+P+1E+M.

Structura de rezistență a viitoarelor clădiri și sistemul de fundare vor fi detaliate la faza DTAC/PTH.

Se recomandă folosirea unui sistem durabil, care să respecte prevederile legilor în vigoare.

b. *Precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P 100/92 și Ordonanța Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, republicată;*

Structura de rezistență a clădirilor va fi proiectată la faza D.T.A.C. și executată conform normativelor românești în vigoare pentru zona de seismicitate specifică județului Arad, și anume cod de proiectare seismică P 100/2013.



3.8.2. Inundații

a. Delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;

Nu este cazul.

b. Definirea mijloacelor de protecție și a lucrărilor hidroedilitare necesare pentru completarea, întreținerea și redimensionarea rețelelor existente;

Nu este cazul.

c. Măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire;

Nu este cazul.

d. Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de inundabilitate (sistem constructiv, regim maxim de înălțime, POT);

Nu este cazul.

e. Alte reglementări privind redimensionarea rețelelor hidroedilitare, îndiguiri, taluzuri, regularizarea cursurilor de apă;

Nu este cazul.

f. Precizarea funcțiunilor interzise în zonele de risc la inundații.

Nu este cazul.

3.8.3. Alunecări de teren

a. Delimitarea zonelor expuse la alunecări de teren, cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;

Nu este cazul.

b. Delimitarea zonelor expuse riscului la alunecări de teren, cu diferențierea, după caz, pe grade cu potențial diferit de alunecare;

Nu este cazul.

c. Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor sistem constructiv, regim maxim de înălțime admisă, poziționarea constructivă în raport cu curbele de nivel, POT;

Nu este cazul.

d. Definirea mijloacelor de stabilizare a terenurilor (plantări, ranforsări);

Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

e. Microzonarea de criterii de securitate pe baza studiilor geotehnice și hidrogeologice.

Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

3.8.4. Situație amplasament în raport cu situri/monumente istorice din repertoriul arheologic național

Nu este cazul, siturile și monumentele istorice sunt la distanțe mari de amplasament.

3.8.5. Date generale privind apărarea împotriva incendiilor

Numărul compartimentelor de incendiu: Va fi stabilit la faza DTAC+PTh.

Riscul de incendiu: Va fi stabilit la faza DTAC+PTh.

Echiparea și dotarea cu sisteme de protecție la incendiu: Va fi extinsă rețeaua stradală de alimentare cu apă de-a lungul drumurilor noi propuse, și pe aceasta se vor amplasa hidranți exteriori, conform prevederilor legislației în vigoare.

Măsuri de protecție civilă: Nu este cazul.

Numărul maxim de persoane sau animale: Se estimează un număr de: 4 pers / lot x 39 loturi => total 156 persoane. Pentru fiecare lot se permite un număr maxim de 2 animale de companie => 78 animale de companie.

Capacități de depozitare sau adăpostire: Nu este cazul

Caracteristici ale proceselor tehnologice și cantități de substanțe periculoase: Nu este cazul.

Numărul de adăposturi proiectate/suprafața totală/capacitate: Nu este cazul.

Date constructive: Nu este cazul.

Dotarea adăpostului de protecție civilă: Nu este cazul.

Conform acordului nr. 1923753/14.01.2025, emis de M.A.I. Departamentul pentru Situatii de Urgenta



Vasile Goldis jud. Arad, se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza PUZ.

Conform acordului nr. **1923754/14.01.2025**, emis de **M.A.I. Departamentul Pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis jud. Arad**, se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protectie civilă, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza PUZ.

3.8.6. Alte avize/acorduri/adrese obtinute

Autoritatea Aeronautica Civila Romana, emite aviz favorabil nr. 20435/23.07.2025, conditionat de :

1. *Respectarea destinatiei obiectivului, a amplasamentului si a datelor precizate in documentatia transmisa spre avizare;*
2. *Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic si are la baza Certificatul de Urbanism nr. 273 din 27.02.2024.*
3. *Respectarea inaltimii maxime a obiectivelor de 10.5m, respective cota absoluta maxima de 117.83m (107.33m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural de +10.5m inaltimea mazima a constructiei)*
4. *Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice in sistemul WGS-84, precum si a cotei terenului in sistem Marea Neagra 75 determinate numai de specialisti autorizati in domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnatura conform legislatiei aplicabile.*
5. *Utilizarea pentru incalzire a unor instalatii si echipamente care sa nu produca perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;*
6. *Iluminatul exterior din cadrul lotului sa nu prezinte fasciule de lumina orientate in sus;*
7. *Este interzisa desfasurarea, pe terenul sus mentionat, a unor activitati care pot afecta traficul aerian din zona – lansari de artificii, lampioane, baloane, etc.;*
8. *Se va elimina orice sursa de atragere a pasarilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face in recipiente acoperite;*
9. *Prezentul aviz nu poate servi la obtinerea Autorizatiei de Construire;*
10. *Obligatia beneficiarului de a instiinta viitorii proprietari/ chiriasi/ locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse in prezentul aviz;*
11. *Beneficiarul si proiectantul/elaboratorul documentatiei tehnice raspund pentru corectitudinea datelor si veridicitatea inscrisurilor cuprinse in documentatia transmisa spre avizare;*
12. *Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.*

Directia de Sanatate Publica a Judetului Arad, emite notificare de asistenta de specialitate nr. **581/23.12.2024** prin care se constata ca proiectul este in concordanta cu legislatia nationala privind conditiile de igiena si sanatate publica.

Notificarea este valabila atat timp cat nu se modifica datele din memoriul tehnic si proiect.

Compania Nationala de Cai Ferate „CFR” – S.A. Bucuresti, Romania, Sucursala Regionala de Cai Ferate Timisoara – Divizia Tehnica, Serviciul Tehnic, emite adresa nr. **3/6/1/274/20.02.2025** prin care se concluzioneaza ca **NU ESTE NEVOIE** de avizul Sucursalei Regionale CF Timisoara pentru obiectivul de investitii analizat deoarece nu afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare detinute de CNCF „CFR” – SA si nu intra sub incidenta Ordinului M.T.I.C. nr. 2031/2020, respectiv a Ordonantei Guvernului nr. 12/1998 cu completarile si modificarile ulterioare.

LUKOIL Romania SRL, emite adresa nr. Ies. DG-0195-06.03.2025.

3.9. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică sunt extinderile de străzi, străzile nou create precum și extinderile de rețele edilitate și bransamentele / racordurile la acestea, și spațiul verde compact ce va fi cedat domeniului public. .

Costul realizării strazilor și rețelilor edilitare necesare investiției vor fi suportate de beneficiar.

După realizarea lucrărilor în întregime, drumurile extinse și nou create, vor fi cedate domeniului public.



STUDIO M ȘOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANBARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

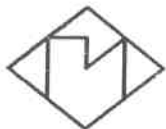
PR. NR. 258/2024

FAZA: P.U.Z.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunile propuse în incintă vor contribui la dezvoltarea economică continuă a arealului. Din punct de vedere social, reglementarea urbanistică a terenurilor va conduce la o mai bună valorificare a acestora, datorită posibilității edificării de construcții.

Proiectant S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.	Coordonator Arh. Mircea ȘOIMA
	



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. și R.L.U. - ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, CF nr. 365558, 365557, 323985-Arad, jud. Arad
BENEFICIAR	JURCAN CRISTIAN, MEHELEAN SAMUEL BUȘTEAN ALEX – CONSTANTIN, MORMOE ADELA FELICIA
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	258/2024
FAZA	P.U.Z și R.L.U.

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a proiectului, având un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare, amplasare, realizare și conformare a terenurilor și construcțiilor pe întreaga zonă reglementată.

Prin regulamentul local de urbanism se stabilește amplasarea și conformarea clădirilor și amenajărilor.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Conform prevederilor din Ghid - metodologia, elaborarea și conținutul-cadru al P.U.Z., GM010-2000, prezenta documentație răspunde necesităților și presiunilor investiționale, prin enunțarea de soluții urbanistice și arhitecturale privind:

- zonificarea funcțională;
- stabilirea amplasamentelor cu condiții de A.C.;
- stabilirea priorităților;
- reducerea/desființarea disfuncționalităților;
- încadrarea în prevederile H.G. 1076/2004.

I.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2019 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;



- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.
- **HCLMA Arad nr. 572/26.10.2022** - privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.
- Ridicarea topografică executată de Chiriac Madalina Manuela;

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul aferent incintei reglementate.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Arad și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea în curs de dezvoltare a zonei și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice – zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul incintei.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul municipiului Arad.

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- stabilirea destinației terenului ce face obiectul investiției propuse.
- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată.
- realizarea acceselor la terenuri și stabilirea relațiilor cu vecinătățile

Zona studiată are suprafața de **114 175,00 mp**.

Intervențiile urbanistice în zonă se referă la: amenajarea accesului carosabil și pietonal în incintă; asigurarea cu utilități a incintei.

Incinta reglementată are suprafața de **28.994,00 mp**.

Intervențiile urbanistice în incintă se referă la: schimbarea destinației din pășune în locuințe individuale, prestări servicii și comerț, percelare, extinderi drumuri existente în zonă, realizare drumuri noi în incintă, amenajare zone verzi, stabilire procent de ocupare al terenului, coeficient de utilizare, aliniamente și retrageri impuse, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi aferente



funcțiunilor propuse, cât și stabilirea soluțiilor privind asigurarea utilităților necesare, accese auto și pietonale.

Funcțiunile identificate în această zonă sunt:

- terenuri arabile în intravilan, predominant pe laturile de nord, și nord-vest.
- Cai de comunicație, compuse din străzi în localitate – Str. Porumbacului, str. Veseliei, str. Vulturului, str. Ioan Mehedințeanu și Str. Filotei pe laturile de nord, est și sud; drumuri de exploatare agricolă pe laturile nord-vest, și vest.
- Terenuri curți-construcții cu funcțiunea de locuințe individuale la est și sud de incinta reglementată.
- Terenuri reglementate prin documentații anterioare de urbanism: HCLMA 22/2024 – PUZ și RLU-„Zonă locuințe individuale”; și HCLMA 332/2017 – PUZ și RLU Zonă locuințe individuale, HCLMA 109/2015 – PUZ și RLU Microunitate de 5 case unifamiliale, HCLMA 279/ 2015- PUD- Construire casa familiala si garaj, HCLMA 301/2007- PUD- Construire locuinta unifamiliala P+M, HCLMA 601/ 2023- PUZ- Construire locuin'e izolate, cuplate si/ sau nsiruite in regim de înălțime max. P+2E si functiuni complementare, HCLMA 91/ 2011- PUZ- Construire case familiale P+M.
- Rețele edilitare – rețele de distribuție energie electrică, gaze naturale, alimentare cu apă și canal, de-a lungul strazilor învecinate: Porumbacului, Vulturului, Veseliei, Ioan Mehedințeanu, Filotei.

Vecinătățile incintei sunt:

- **La nord:** Terenuri proprietate privată, identificate prin CF nr. 334941 – Arad, 354194 – Arad, 335340 – Arad, 335337 – Arad, 335339 – Arad, 335338 – Arad, 334855, respectiv strada Filotei, identificată prin CF nr. 355253 – Arad și drumul identificat prin CF nr. 335116 – Arad.
- **La vest:** Terenuri proprietăți private, identificate prin CF nr. 335016 -Arad, 335144 – Arad, 335176 – Arad, respectiv drum de exploatare DE1559/1/1 – CF 335170 – Arad.
- **La est:** terenuri proprietăți private, respectiv strada Vulturilor, identificată prin CF nr. 355255 – Arad, strada Veseliei, identificată prin CF nr. 355261 – Arad, strada Ioan Mehedințeanu, identificata prin CF nr. 355237 – Arad.
- **La sud:** Terenuri proprietăți private, identificate prin CF nr. 352006 – Arad, respectiv strada Porumbacului, identificata prin CF nr. 355264 și strada Ioan Mehedințeanu, identificată prin CF nr. 355237 – Arad.

Se propune realizarea unei singure zone cu funcțiunea de locuire individuală și servicii.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu

Se vor respecta prevederile legislației de mediu în vigoare:

Amplasarea construcțiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. În timpul edificării construcțiilor se vor lua măsurile necesare pentru evitarea poluării mediului.

Deșeurile vor fi colectate în pubele, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere.

Apele uzate menajere vor fi dirijate către rețeaua de canalizare existentă pe străzile Porumbacului, Vulturului, Veseliei, Ioan Mehedințeanu și Filotei. Apele uzate menajere, evacuate în



rețeaua publică de canalizare, se vor încadra în prevederile NTPA 002.

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre spațiile verzi din incintă.

Apele pluviale de la drumuri și parcuri vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi, pentru a se încadra în prevederile NTPA 001, după care vor fi dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială de pe străzile învecinate.

În timpul construirii clădirilor, instalațiilor și amenajărilor în zonă se vor lua măsurile necesare pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

Relevanța planului pentru păstrarea patrimoniului construit

Sistematizarea terenului se va realiza astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare, privind noile construcții amplasate pe teren, stabilite prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare, se vor respecta distanțele de siguranță față de acestea.

Se vor respecta prevederile avizelor emise de autoritățile și instituțiile abilitate în vederea conformării la dezvoltarea urbană a zonei, a rețelelor edilitare și amenajării teritoriului.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 273 din 27.02.2024**, eliberat de primăria Municipiului Arad și **Avizului de oportunitate nr. 32 din 24.09.2024**.

Expunerea la riscuri naturale:

Nu este cazul, terenul este plat și nu prezintă riscuri de alunecări de teren, eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale în zonă. Râul Mureș aflat la o distanță de peste 2,49 Km de incintă.

Expunere la riscuri tehnologice:

Nu este cazul, incinta nu este traversată de rețele edilitare și rețele cu risc tehnologic.

Asigurarea echipării edilitare:

Parcela va fi dotată edilitar complet.

Asigurarea echipării edilitare, în sensul prezentului regulament, o constituie extinderea rețelelor, bransarea / racordarea parcelelor propuse la rețelele edilitare și asigurarea acceselor auto și pietonale.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

- Terenurile sunt situate în U.T.R. 14, conform PUG aprobat prin H.C.L.M. Arad. Nr. 588/2023-nereglementate din punct de vedere urbanistic. Destinația stabilită prin PUG: în U.T.R. nr. 14 – Lmu14a – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

Folosința actuală: pășune, cu o suprafață totală de 28 994,00mp., proprietăți private, intravilan.

Incinta studiată respectă destinația stabilită în baza documentațiilor anterioare, funcțiune propusă: locuire individuală, prestări servicii și comerț.

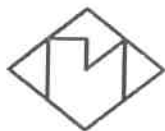
Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită.

Pentru toată incinta s-a stabilit același procent de ocupare și coeficient de utilizare:

Procentul de ocupare a terenului:

$$\text{P.O.T. max} = (\text{Sc/St})\% = 40,00\%$$



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 258/2024

FAZA: R.L.U.

Coeficientul de utilizare a terenului:

C.U.T. max = (Scd / St) = 1,20

Regimul și înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim este de

S/D+P+1E+M

Înălțimea maximă a construcțiilor

10,50 m.

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

Construcțiile propuse vor fi amplasate în perimetrul zonei edificabile materializată pe planșa Reglementări urbanistice – zonificare.

Vecinătățile incintei NU impun retrageri ale construcțiilor.

Fată de limitele de proprietate, conform soluției urbanistice și specificului zonei, se impun următoarele retrageri ale construcțiilor:

- **Front stradal** – nu se impune o retragere minimă a construcțiilor.

- **Lateral stânga și dreapta** – se va respecta o retragere a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere. Pe una din laturi se respectă prevederile Codului Civil, iar pe cealaltă se impune o retragere de min. 3,00m pentru accesul autospecialelor de stingere a incendiilor.

Excepție de la această regulă face LOT 4 – care pentru limita laterală din stânga se va impune o retragere de 5,00m.

-

- **Limita posterioară** – se va respecta o retragere a construcțiilor față de limita posterioară a parcelei de minim 5 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la streșina a casei. Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțime maximă la streșină de 3.5 m, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Excepție de la această regulă face LOT 3- care are zona edificabilă fără retrageri pentru porțiunea de teren aflată în spatele parcelelor identificate prin CF 344508, 344507, 344506-Arad.

Imprejmuirea se va realiza alipit limitei de proprietate.

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va realiza în așa fel încât să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

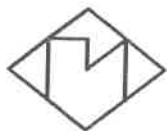
Amplasarea față de drumurile publice

Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat în zonă de protecție și de siguranță a unor artere majore de circulație. Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de străzile din localitate – Str Porumbacului- CF 355264 Arad, str.Vulturului- CF 355255 Arad, Str Veseliei- CF 355261, str. Ioan Mehedinteanu- CF 355237 Arad, str. Filotei- CF 355253 Arad.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de sig-



uranță și fâșiile de protecție.

Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Râul Mureș se află la 2,49 km sud de amplasament, în afara zonei studiate și nu impune condiții de amplasare pentru incintă.

Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la 119,10 m nord-vest de incintă. Prin urmare, zona de siguranță de 20,00m din ax și cea de protecție de 100m din ax impusă de aceasta nu se suprapune cu incinta reglementata.

Amplasarea față de aeroporturi

Incinta studiată este amplasată la 752m față de limita cadastrală aeroportul din Arad.

Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizare executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct la drumurile publice, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere incendii.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Circulații, accese

În vederea asigurării unei trame stradale coerente și conexiuni între strazile învecinate, cât și asigurarea posibilității unei dezvoltări ulterioare a zonei, se propune extinderea și conectarea între ele a strazilor învecinate, precum și modernizarea drumului de exploatare agricolă aflat la nord de parcela identificată prin CF nr. 365557 Arad prin lărgirea acestuia.

Se propune realizarea unei rețele de străzi cu două tipuri de profile stradale.

Profil stradal tip 1 – cu o lățime de **12 m**, compus din carosabil de 7 m, dublu sens, spații verzi de aliniament 1,25 m, pe ambele părți, trotuar 1,25 m pe ambele părți – asigură accesul la parcele pe ambele laturi.

Toate racordurile între străzile propuse, pe direcția de circulație, se vor realiza prin arce de cerc cu R (raza) minim 6 m.

Toate drumurile de incintă vor respecta prevederile Normativului P118/99, privind asigurarea accesului mașinilor de intervenții.

Parcelele destinate drumurilor, vor fi trecute în domeniul public, după realizarea și recepționarea tuturor dotărilor din zona căilor de comunicație.

Pentru o mai ușoară identificare, și o dezvoltare în etape, se propune realizarea de loturi pentru fiecare drum din incintă, toate aceste drumuri fiind cu **profil stradal tip 1 – cu o lățime de 12 m**, ce vor asigura accesul la parcele pe ambele laturi.

Astefel, vom avea LOT 41 - pentru drumul nou creat, ce face legătura dintre celelalte drumuri din incintă și Str. Porumbacului; LOT 42 – pentru continuarea Str. Vulturului; LOT 43 – pentru continuarea Str. Veseliei; LOT 44 – pentru continuarea Str. Filotei, se impune realizarea unei parcele de teren – Lot 45 - ce va fi cedată domeniului public, pentru lărgirea profilului stradal.



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 258/2024

FAZA: R.L.U.

În vederea modernizării drumul de exploatare agricolă identificat prin CF 335107-Arad, aflat la nord de parcela identificată prin CF nr. 365557 Arad, drum ce vine în continuarea Str. Porumbacului, se impune realizarea unei parcele de teren – Lot 45 - ce va fi cedată domeniului public, pentru lărgirea profilului strădal.

Municipiul Arad, Comisia de Eliberare Autorizației de Acces la Drumul Public, emite avizul de principiu nr. 7243/Z1/26.02.2025 cu respectarea prevederilor Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 100/2020 și a Hotărârii Consiliului Local al Mun. Arad nr. 136/2020 cu modificările și completările ulterioare și a următoarelor condiții :

1. Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricărui material pe carosabilul străzilor afectate de lucrări;
2. Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire.
3. Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru.
4. Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zona a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap.
5. Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuială sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreate de către Primăria Municipiului Arad.
6. Să respecte Documentația PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 588/14.11.2023, cât și avizele și acordurile stabilite prin CU nr. 273 din 27.02.2024.
7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remediile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție.
8. Lucrările proiectate vor respecta, prevederile continuate în OG nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor.
9. În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări.

Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier, emite avizul de principiu favorabil nr. 161.600/06.01.2025 cu respectarea următoarelor condiții :

Obligativitatea prezentării înainte de începerea lucrărilor ce fac obiectul avizării Poliției Rutiere a documentației privind începerea acestora, care va include memoriul de prezentare a categoriei lucrărilor și a tehnologiei de execuție, autorizația de construire, denumirea societății care va executa lucrarea precum și fotocopia certificatului unic de înregistrare al acesteia, perioada de execuție, persoana responsabilă cu datele de identificare și contact, planul de management al traficului conform "Normelor Metodologice Comune MAI/MT nr. 1112/411/2000 privind condițiile de încheiere sau de instruire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului", precum și taxa de avizare conform OG 128/2000 și o copie a prezentului aviz.

Prezentul aviz nu acordă dreptul de începe a lucrărilor, este valabil 12 luni de la data emiterii și doar împreună cu acordul emis de către administratorul drumului public/comisia de specialitate din cadrul Administrației Publice Locale, iar nerespectarea unei, sau după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea de drept a acestuia.

Municipiul Arad, Comisia de Sistematizare a Circulației, emite avizul nr. 7245/Z1/27.02.2025, prin care în urma analizării documentației în ședință din data de 20.02.2025, Comisia de Sistematizare a Circulației a avizat solicitarea.

Accesul în incinta reglementată

Accesul, pe parcela identificată prin CF nr. 365557 Arad (zona Sud-Vestică a incintei reglementate), în prezent se face din Str. Porumbacului, și din drumul de exploatare identificat prin CF nr. 335170-Arad, alipit pe latura nordică a parcelei.

Accesul, pe parcela identificată prin CF nr. 365558 Arad (zona centrală a incintei reglementate),



în prezent se face din străzile Porumbacului, identificată prin CF nr. 355264 Arad, alipit pe latera sud-vestică a parcelei, Str. Vulturului, identificată prin CF nr 355255-Arad, alipit pe latura sud-estică a parcelei, Str. Veselie, identificată prin CF nr 355261-Arad, alipit pe latura sud-estică a parcelei și Str. Ioan Mehedințeanu, identificată prin CF nr. 355237- Arad, alipită pe latura nord-estică a parcelei.

Accesul, pe parcela identificată prin CF nr. 323985-Arad (zona nord-estică a incintei reglementate), în prezent se face din străzile Ioan Mehedințeanu, identificată prin CF nr. 355237-Arad, alipită pe latura sud-vestica a parcelei și Str. Filotei, identificată prin CF nr. 355253- Arad, alipita de latura nordica a parcelei.

Accesul la parcele

Accesul carosabil pe fiecare parcelă se va realiza cu o lățime maximă de 3,5 m., și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă se va realiza cu o lățime maximă de 1,5 m., și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesele la toate obiectivele se vor face direct din drumurile publice.

Staționări

Staționarea de scurtă durată a autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelor sau în locurile de parcare cu acces liber propuse.

Circulația pietonală, trotuare, piste bicicliști

Toate drumurile nou propuse vor fi prevăzute cu trotuare pentru circulația pietonală. Nu se propun piste de biciclete.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de energie electrică, apă și canalizare, sau prin realizarea de soluții locale individuale de echipare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

Soluțiile de echipare în sistem individual precum și lucrările de racordare și branșare se vor realiza de către investitor sau beneficiar, iar cheltuielile pentru aceste lucrări vor fi suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Conform ridicării topo, de-a lungul străzilor Porumbacului, Vulturului, Veseliei, Ioan Mehedințeanu și Filotei există rețele de alimetare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații. Aceste rețele vor fi prelungite de-a lungul străzilor noi propuse, pentru a realiza branșamentele aferente fiecărui lot în parte.

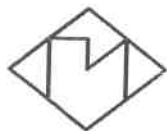
Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice, sunt suportate de investitorul sau beneficiarul interesat.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderea de rețele, implementarea unor rețele locale, sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de astfel de servicii.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale să se realizeze subteran.

Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele deținătorilor de utilități din zonă.

**Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**Condiții de ocupare a terenurilor**

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în zona edificabilă marcată pe planșa de Reglementări urbanistice – zonificare funcțională, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în prezentul P.U.Z.

Parcelarea

Prin prezentul PUZ se propune o parcelare a terenurilor studiate conform planșei Reglementări Urbanistice Zonificare.

Prin prezenta documentație se propune un număr de **39 loturi** cu destinație locuire individuală, cu suprafețe cuprinse între 439 și 1665 mp., din care 2 loturi pot avea funcțiune secundară de unități prestări servicii și comerț.

Suplimentar, se mai propun un lot cu destinația zonă verde compactă, și alte 5 loturi cu destinația căi de comunicație.

Parcelele cu destinație rezidențială se pot realiza cu respectarea cumulată a următoarelor condiții:

- Suprafața minimă a parcelelor de locuințe individuale va fi de 250 mp.
- Frontul stradal minim admis va fi de 12 m, dar nu mai lat decât adâncimea parcelei.
- Acces carosabil și pietonal direct din drumurile publice.
- Respectarea tuturor reglementărilor stabilite prin prezenta documentație – retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Este permis ca suprafețele propuse pentru parcele să se redimensioneze în timpul operațiunilor cadastrale și sunt permise lucrări ulterioare de dezmembrare sau unificare, cu condiția respectării condițiilor minime mai sus menționate, a indicatorilor urbanistici propuși și a retragerilor impuse conform prezentei documentații.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ ca și fațadă principală. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli decorative din diverse materiale, placaje, ornamente aparente din diverse materiale, închideri din panouri metalice sau alte materiale, și tâmplării din lemn, PVC sau metal.

Se pot realiza acoperișuri terasă finisate cu membrană sau strat vegetal, învelitori cu șarpante din diverse materiale, acoperite cu panouri metalice, țigle ceramice sau din beton.



II.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea amenajării parcarilor necesare în incinta parcelei proprii.

Reglementarea numărului de locuri de parcare va respecta prevederile **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

- a) Pentru cele cu **suprafața utilă a construcției până la 120 mp:-minim un loc de parcare** pe parcela aferentă locuinței;
- b) Pentru cele cu **suprafața utilă a construcției peste 120 mp:-minim două locuri de parcare** pe parcela aferentă locuinței.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.

Parcărilor pentru autoturisme vor avea dimensiuni minime de 2.5 x 5 m.

Numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Total parcări – cu acces liber:

39 loturi x 25% = **10 parcări**, din care 1 loc va fi pentru persoane cu dizabilități.

10 parcări x 25% = 3 parcări biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc.

Parcarea – cu acces liber, destinată vizitatorilor va fi amplasată în vecinătatea zonei verzi compacte și va asigura un număr de 10 locuri de parcare autoturisme – din care unul va fi dimensionat pentru persoane cu dizabilități, și 3 parcări biciclete / trotinete.

Pentru funcțiuni diferite sau pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în HGR 525/1996 și HCLM Arad nr 187/28.03.2024.

Spații verzi

Autorizația de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi amenajate și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcțiile, sub aspectul stabilității.

Conform HCLMA 572/2022, pentru locuințele individuale se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului de **35%**.

Conform HG 525/1996, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi compacte de minim 2 mp/locuitor în afara loturilor destinate construcțiilor de locuințe.

39 loturi x 4 pers/lot = 156 persoane x 2mp/pers = **312 mp – zonă verde compactă minimă**.

Se propune un **spațiu verde compact**, amplasat în vecinătatea intersecției cu Str. Porumbacului și zona parcarilor pentru vizitator, pe parcela identificată prin CF 365558 Arad, în suprafață de **579,80mp**. Această



zona verde va fi amenajată ca zonă de odihnă, loc de joacă, și activități de recreere.

Total spațiu verde compact propus = 579,80 mp.

Împrejmuiuri

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcelele propuse, acestea pot fi împrejmuite pe limita de proprietate exterioară. Nu se admit retrageri ale împrejmuirilor fata de limitele laterale și posterioare ale proprietății. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,50m. de la cota terenului amenajat, și va fi realizată de preferință din materiale transparente.

Din punct de vedere cromatic și a gradului de finisare, gardurile către fronturile stradale vor fi din materiale și cu finisaje similare cu fațadele locuințelor și în corelare cu aspectul lor.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Obiectivele principale au destinația de locuințe individuale și servicii.

În cadrul incintei reglementate s-au stabilit următoarele subunități funcționale:

Lm – Locuințe individuale cu regim mic de înălțime.

Lm.S - Locuințe individuale cu regim mic de înălțime și unități prestări servicii și comerț

Ccr – căi de comunicație rutiere

Ccp – căi de comunicație pietonale

Spa- spații plantate de aliniament, aferente cailor de comunicații.

Spc- spații plantate compacte.

P- parcări.

Funcțiunea principală

Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă rezidențială - locuire individuală.

Funcțiuni secundare

Funcțiunile secundare sunt: prestări servicii și comerț.

Funcțiuni complementare

Funcțiuni complementare admise sunt: căi de comunicație carosabile și pietonale, spații verzi amenajate compacte, spații verzi de aliniament aferente cailor de comunicație, echipare tehnico-edilitară.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Incinta studiată cuprinde o singură unitate funcțională, împărțită în subunități corespunzătoare funcțiilor propuse: locuințe cu regim mic de înălțime, prestări servicii și comerț, căi de comunicație, spații verzi amenajate, dotări tehnico-edilitare, parcări.

Utilizări permise

Clădiri destinate funcțiilor de locuire individuală, cu funcțiuni conexe și complementare acestora; garaje, carporturi, anexe gospodărești, terase, pergole, piscine, circulații carosabile, pietonale, parcări; spații verzi amenajate; echipare tehnico-edilitară.

Utilizări admise cu condiții

Clădiri destinate funcțiilor: unități de prestări servicii, comerț (cum ar fi: magazin alimentar, clădiri de birouri, spații prezentare și comercializare diverse produse ce nu necesită spații mari de depozitare), sănătate (dispensar, cabinete medicale, stomatologice etc.), agrement (locuri de joacă pentru copii, săli de jocuri), *cu condiția* amplasării în parcelele cu funcțiune secundară servicii și cu respectarea retragerilor și a indicatorilor urbanistici impusi prin prezenta documentație.



STUDIO M ȘOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANȘARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 258/2024

FAZA: R.L.U.

Interdicții temporare

Nu este cazul.

Interdicții permanente

- Activități ce generează zgomot, vibrații, noxe, miros neplăcut sau alte tipuri de poluare.
- Clădiri destinate funcțiunilor: industrie, depozitare, ateliere diverse, zootehnice, sau alte activități ce nu se încadrează în caracterul rezidențial al zonei.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform PUG aprobat cu HCLMA 588/2023, zona studiată se încadrează în UTR 14, toate terenurile studiate fiind în intravilan.

În cadrul PUZ-ului, nu au fost stabilite UTR-uri.

Prevederi

Prevederile prezentului regulament pot fi modificate prin documentații de urbanism aferente sau alte studii de specialitate.

Proiectant S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.	Coordonator Arh. Mircea ȘOIMA
	



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 258/2024
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIREA LUCRARII:	P.U.Z. SI R.L.U. - ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE
BENEFICIAR:	JURCAN CRISTIAN, MEHELEAN SAMUEL, BUȘTEAN ALEX – CONSTANTIN, MORMOE ADELA – FELICIA.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
DATA ELABORARII:	2024/2025
AMPLASAMENT:	Mun. Arad, intravilan, cf nr. 365558, 365557, 323985-Arad, jud. Arad
PROIECT NR.:	258/2024

2. Etapizare investiții propuse prin P.U.Z.

După aprobarea prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiectele tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Lucrările care urmează să fie realizate vor fi finanțate din fonduri private. Etapizarea și finanțarea lucrărilor se găsește în tabelul următor:

LUCRARE	DURATĂ ESTIMATĂ DE REALIZARE	RESPONSABIL
Aprobare documentatie PUZ	Anul ...2025..	BEBEFICIAR / INVESTITOR
Realizare lucrari cadastrale	Anul ..2025 - 2026.	BEBEFICIAR / INVESTITOR
Realizare extinderi, racorduri la rețelele tehnico-edilitare	Anul .2025 - 2027.	BEBEFICIAR / INVESTITOR
Recepția lucrării și punerea în funcțiune – tehnico - edilitare	Anul .2027 -	BENEFICIAR / INVESTITOR
Realizare drumuri incinta si amenajare spații verzi și plantate.	Anul .2025 - 2029.	BEBEFICIAR / INVESTITOR
Recepția lucrării și punerea în funcțiune – drumuri de incintă și spații verzi	Anul .2027 -	BENEFICIAR / INVESTITOR
Edificare construcții noi	Anul .2026 –	BEBEFICIAR / INVESTITOR
Recepție construcții și înțabulare în Cartea Funciară construcții edificate	Anul .2026 -	BENEFICIAR / INVESTITOR

Intocmit:
S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.
Arh. MIRCEA SOIMA

AN CRISTIAN
MEHELEAN SAMUEL
BUȘTEAN ALEX – CONSTANTIN
MORMOE ADELA – FELICIA

DECLARATIE ACORD P.U.Z. SI R.L.U.

"ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE" JURCAN CRISTIAN ;JURCAN
ALINA-DANIELA

Subsemnatul Bustean Alex Constantin , domiciliat in con

, prin prezenta declaratie, imi exprim acordul cu privire la
proiectul de reglementare PUZ si RLU pe amplasamentul din Arad inscris in CF
365558 , unde detin in coproprietate o cota de 1659 / 22494 a parte din imobil,ca
bun propriu, conform Contract de vanzare cumpararae nr. 556/20.12.2024

Totodata , declar ca la data achizitiei, am luat la cunostinta despre procesul de
urbanizare si reglementare , Proiect nr. 258/2024 P.U.Z si R.L.U –"ANSAMBLU
LOCUINTE INDIVIDUALE"; fiind de accord cu toate demersurile necesare pentru
aducerea lui la indeplinire.

Arad

Bustean

Constantin

01.08.2025

DECLARATIE ACORD P.U.Z. SI R.L.U.

"ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE" JURCAN CRISTIAN ;JURCAN
ALINA-DANIELA

Subsemnata Mormoe Adela Felicia ,

, prin prezenta declaratie, imi exprim
acordul cu privire la proiectul de reglementare PUZ si RLU pe amplasamentul din
Arad inscris in CF 365558 , unde detin in coproprietate o cota de 2808 / 22494 a
parte din imobil,ca bun propriu, conform Contract de vanzare cumparare nr.
556/20.12.2024

Totodata , declar ca la data achizitiei, am luat la cunostinta despre procesul de
urbanizare si reglementare , Proiect nr. 258/2024 P.U.Z si R.L.U –"ANSAMBLU
LOCUINTE INDIVIDUALE"; fiind de accord cu toate demersurile necesare pentru
aducerea lui la indeplinire.

Arad

Mormoe Adela Felicia

01.08.2025

DECLARATIE ACORD P.U.Z. SI R.L.U.

"ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE" JURCAN CRISTIAN ;JURCAN
ALINA-DANIELA

Subsemnatul Mehelean Samuel

prin prezenta declaratie, imi
exprim acordul cu privire la proiectul de reglementare PUZ si RLU pe
amplasamentul din Arad inscris in CF 365558 , unde detin in coproprietate o cota
de 1659 / 22494 a parte din imobil,ca bun propriu, conform Contract de vanzare
cumparare nr. 556/20.12.2024

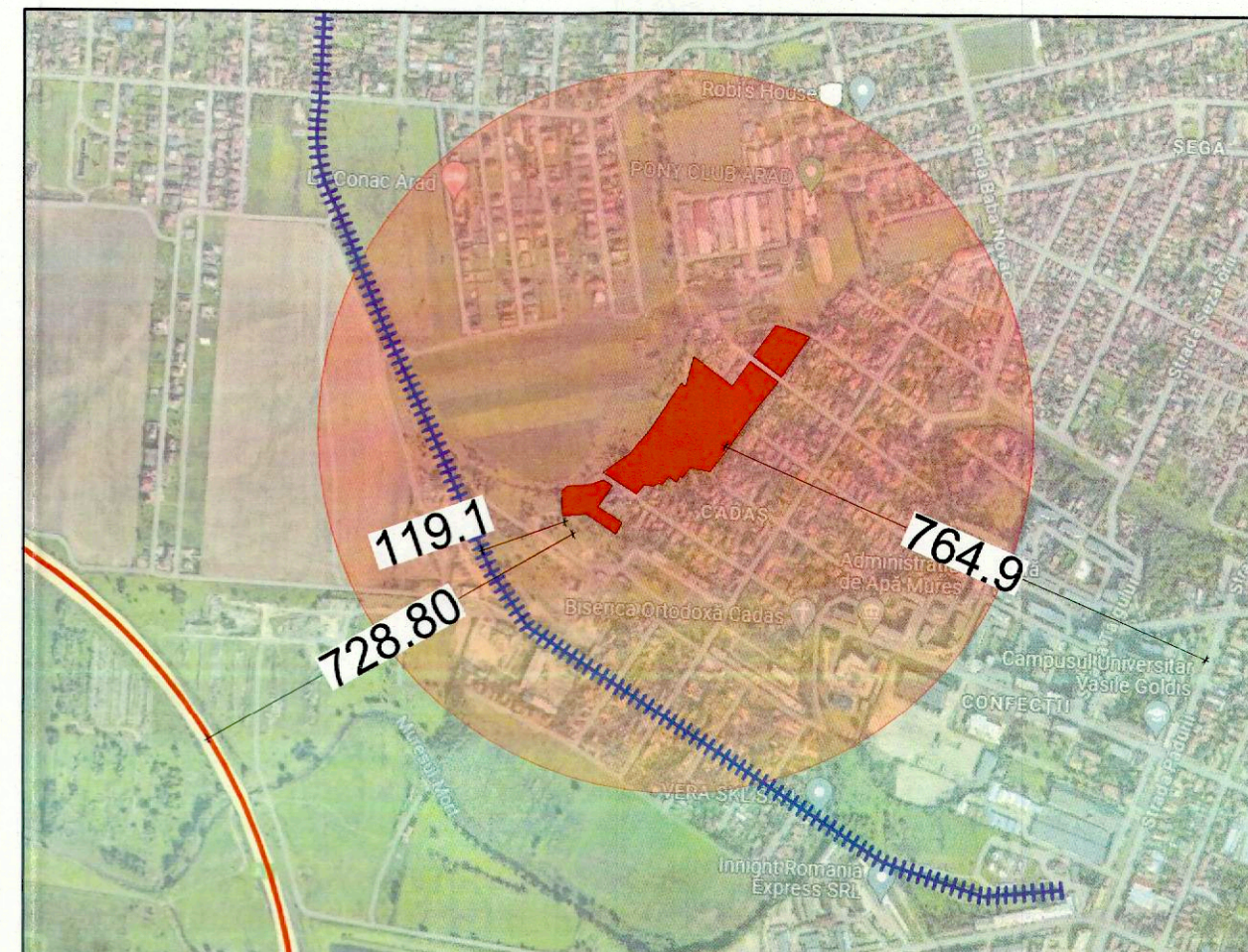
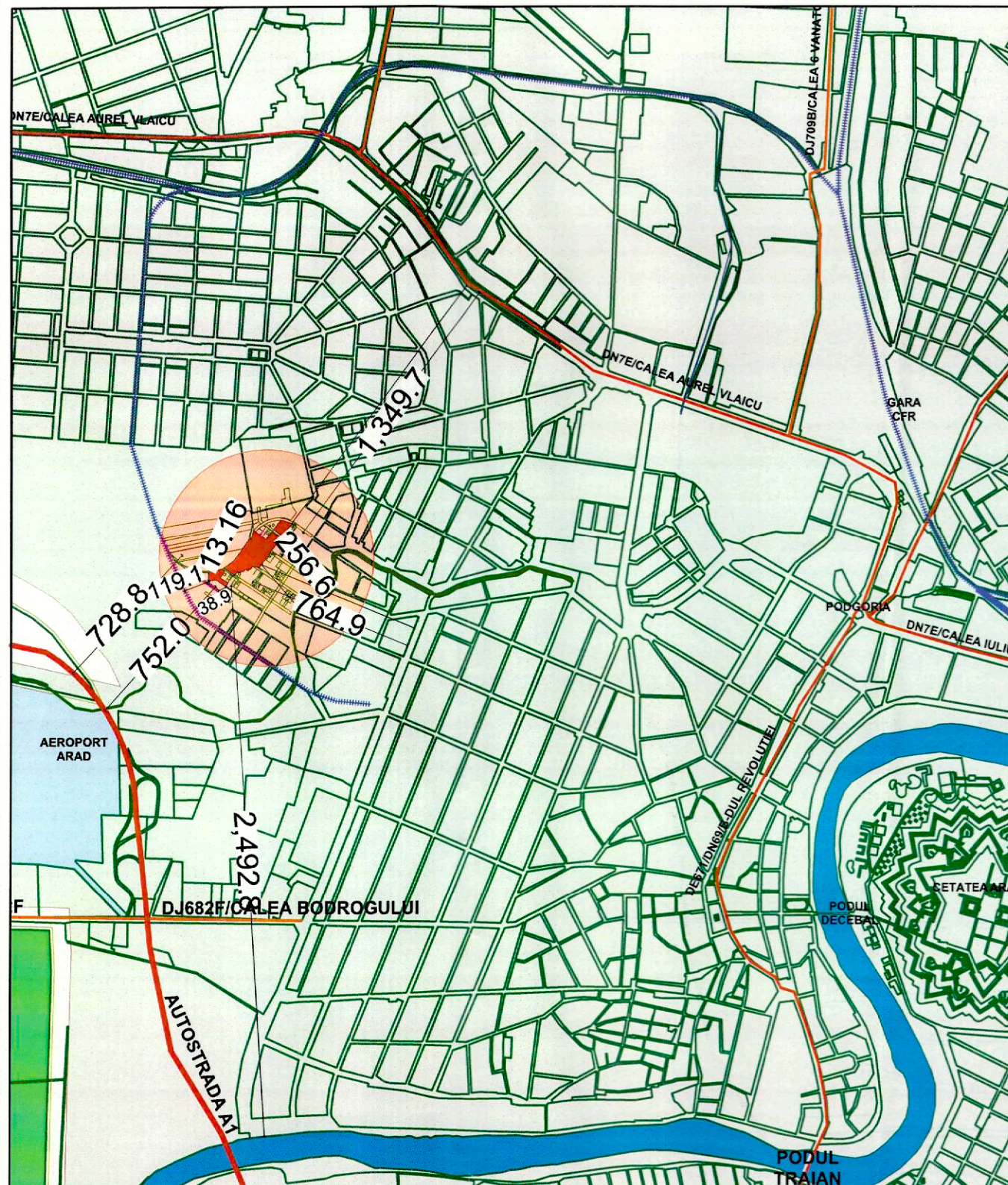
Totodata , declar ca la data achizitiei, am luat la cunostinta despre procesul de
urbanizare si reglementare , Proiect nr. 258/2024 P.U.Z si R.L.U –"ANSAMBLU
LOCUINTE INDIVIDUALE"; fiind de accord cu toate demersurile necesare pentru
aducerea lui la indeplinire.

Arad

M

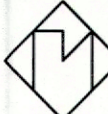
Samuel

01. 02 2025

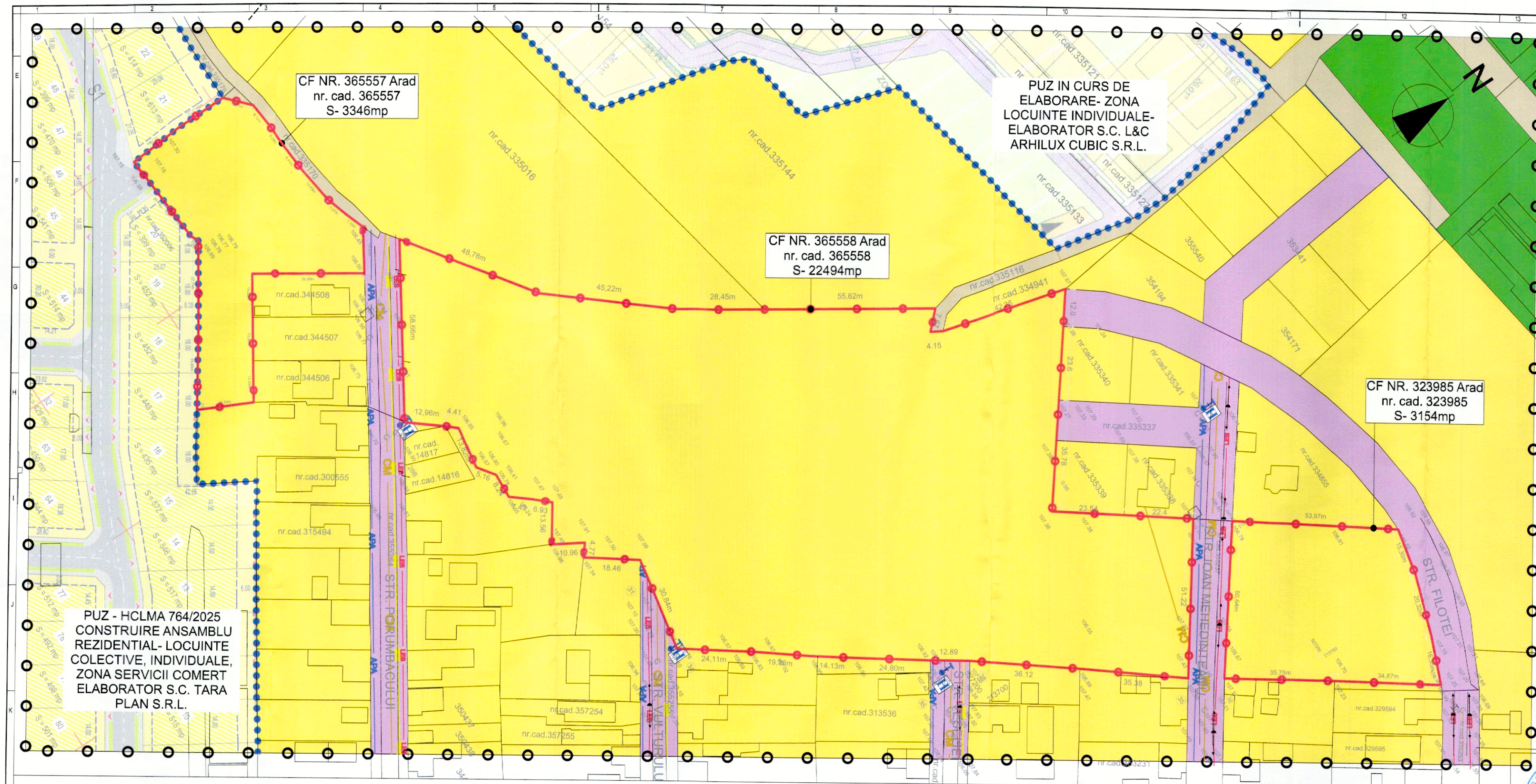


- LEGENDA**
- Incinta reglementata
 - Autostrada A1
 - Drumuri nationale
 - Drumuri judetene
 - Cai ferate
 - Ape
 - Canale



 STUDIO M SOIMA B-DUL. REVOLUTIEI NR. 55, MANSARDA 4 CUI. 36441261 42/045/2016 TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@GMAIL.COM	
SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima
PROIECTAT / DESENAT:	Arh. Simina Maria POPA

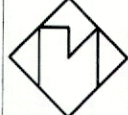
BENEFICIAR: JURCAN CRISTIAN, MEHELEAN SAMUEL, BUȘTEAN ALEX - CONSTANTIN, MORMOE ADELA FELICIA		Proiect nr: 258 / 2024
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE		Faza: P.U.Z. + R.L.U.
Intravilan CF 365558, 365557, 323985- Arad , Jud. Arad		Format: A3(420/297)
INCADARAREA IN ZONA		A-01



LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
	LIMITA PARCELOLOR EXISTENTE/ PROPUSE
	LIMITA ZONA EDIFICABILA LOCUINTE
ZONIFICARE FUNCTIONALA	
	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
	ZUBZONA UNITATI AGRICOLE NEPOLUANTE
	DRUM DE EXPLOATARE
	STRAZI EXISTENTE - asfaltate
RETELE EDILITARE EXISTENTE	
	CONDUCTA CANAL MENAJER
	CONDUCTA APA RECE
	LINIE ELECTRICA AERIANA
	CONDUCTA GAZE NATURALE
	LINIE ELECTRICA SUBTERANA
	HIDRANTI STRADALI EXISTENTI

DISFUNCTIONALITATI		
DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	1. NECESITATEA LARGIRII DRUMULUI AFLAT LA NORD DE INCINTA IDENTIFICATA PRIN CF 365557 ARAD	1. SE UN LOT PENTRU REALIZAREA UNUI DRUM CU PROFIL STRADAL DE 9.5m
	2. REALIZAREA UNEI TRAME STRADALE	1. SE IMPUNE PRELUNGIREA STRAZILOR PORUMBACULUI, VULTURULUI SI VESELIEI CU PROFIL STRADAL DE 12.00m. 2. REALIZARE UNEI STRAZI NOI, PE PARCELA IDENTIFICATA PRIN CF nr.365558 ARAD. 3. PRELUNGIREA STAZII FILOTEI PANA LA INTALNIREA CU PRELUNGIREA STRAZII VESELIEI.
RETELE EDILITARE	2. NECESITATEA ASIGURARII CU UTILITATI TUTUROR OBIECTIVELOR PROPUSE	1. SE VOR EXTINDE RETELELE DE PE STR. IOAN MEHEDINTEANU, VULTURULUI SI VESELIEI SI PORUMBACULUI, IAR TOATE OBIECTIVELE PROPUSE SE VOR BRANSA LA ACESTE EDILITARE EXTINSE.

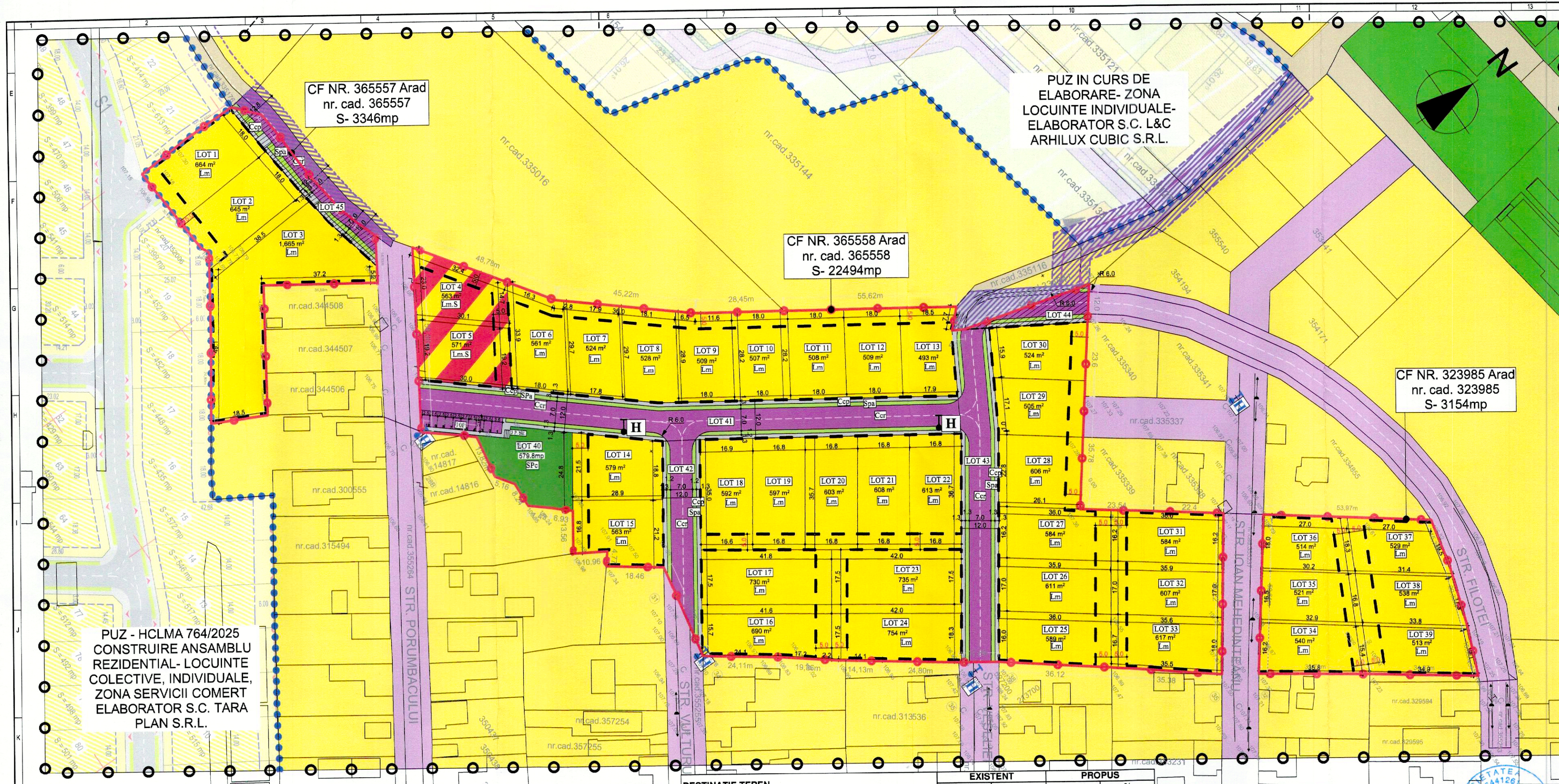


**STUDIO M. ȘOIMA**
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANASTRA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO@ARAD.YAHOO.COM

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Șoima
PROIECTAT:	Arh. Mircea Șoima
PROIECTAT / DESENAT:	Arh. Simina Maria POPA

BENEFICIAR: JURCAN CRISTIAN, MEHELEAN SAMUEL, BUȘTEAN ALEX - CONSTANTIN, MORMOE ADELA, FELICIA	Proiect nr: 258 / 2024
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE	Faza: P.U.Z. + R.L.U.
Intravilan CF 365558, 365557, 323985- Arad , Jud. Arad	Format: A3(670 X 297)
SITUATIA EXISTENTA	
A-02	

SCARA
1:1000
24



LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
	LIMITA PARCELELOR EXISTENTE/ PROPUSE
	LIMITA PUZ-URI INVECINATE IN CURS DE ELABORARE / APROBATE
	LIMITA ZONA EDIFICABILA LOCUINTE
	CONTUR POSIBILITATE MODERNIZARE DRUM
ZONIFICARE FUNCTIONALA	
	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - PARCELARE PROPUSEA
	ZUBZONA UNITATI AGRICOLE NEPOLUANTE
	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI UNITATI PRESTARI SERVICII SI COMERT
	TEREN CEDAT DOMENIULUI PUBLIC PENTRU LARGIRE DRUM
	SPATIU VERDE DE ALINIAMENT AFERENT CAILOR DE COMUNICATII
	SPATIU VERDE AMENAJAT COMPACT
	DRUM DE EXPLOATARE
	STRAZI EXISTENTE - asfaltate
	CAROSABIL - propus
	PIETONAL - propus
	POSIBILITATE MODERNIZARE DRUM, PROFIL STRADAL 12.00m
	CONTUR PARTE CAROSABILA POSIBILITATE MODERNIZARE DRUM
RETELE EDILITARE EXISTENTE	
	HIDRANTI STRADALI EXISTENTI
	HIDRANTI STRADALI PROPUSE

Suprafata de spatiu verde raportata la suprafata terenului, conform HCLMA 572/2022:

- Loc individuale 35%,
- Zona verde compacta, conform HG 525, minim 2 mp/persoana.
- 39 loturi locuinte x 4 pers/lot = 156 pers x 2 mp/pers = 312 mp.- zona verde compacta minima.
- Zona verde compacta propusa = 580 mp.

Parcari conform HCLMA 187/2024

Pentru locuinte cu suprafata utila pana la 120 mp - minim 1 loc de parcare pe parcela.

Pentru locuinte cu suprafata utila peste 120 mp - minim 2 loc de parcare pe parcela.

Pentru dezvoltare rezidentiala noua, cu peste 10 unitati locative se va asigura un spor de minim 25% pentru vizitatori: 39 loturi x 25% = 10 parcare vizitatori.

Suplimentare cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, trotinete se va asigura un procent de minim 25% din locurile de parcare: 10 loc. P x 25% = 3 loc. parcare biciclete

SUBUNITATI FUNCTIONALE	
Lm	- locuinte individuale, regim mic de inaltime
Lm.S	- locuinte individuale, regim mic de inaltime si unitati prestari servicii si comert
SPc	- spatiu verde compact
SPa	- spatiu verde de aliniament
Ccr	- cai de comunicatie rutiera
Ccp	- cai de comunicatie pietonala
P	- parcare

BENEFICIAR: JURCAN CRISTIAN, MEHELEAN SAMUEL, BUȘTEAN ALEX - CONSTANTIN, MORMOE ADELA FELICIA

DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. SI RLU - ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE

Intravilan CF 365558, 365557, 323985- Arad , Jud. Arad

REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr: 258 / 2024

Faza: P.U.Z. + R.L.U.

Format: A3 (630 X 297)

A-03

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
LOCUINTE INDIVIDUALE	104747	91.74	98746.00	86.49
CAI DE COMUNICATIE	9427	8.26	14849.20	13.01
SPATIU VERDE COMPACT	0	0.00	579.80	0.51
TOTAL	114175	100.00	114175.00	100.00

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ARABIL IN INTRAVILAN	28994.00	100.00	0	0.00
LOCUINTE	0.00	0.00	23700.80	81.74
CONSTRUCTII	0.00	0.00	9480.32	40.00
SUPRAFATA MINERALA	0.00	0.00	5925.20	25.00
SPATIU VERDE AMENAJAT	0.00	0.00	8295.28	35.00
CAI DE COMUNICATIE	0.00	0.00	4104.90	14.16
SPATII VERZI COMPACTE	0.00	0.00	579.80	2.00
REZERVA PENTRU MODERNIZARE DRUMURI INVECINATE	0.00	0.00	608.50	2.10
TOTAL	28994.00	100.00	28994.00	100.00

Lm	LOCUINTE INDIVIDUALE	
	EXISTENT	PROPOS_max
P.O.T.	0 %	40 %
C.U.T.	0.00	1.20
REGIM INALTIME_max = S/D + P + 1E + M		
H_max coama = 10.5 m.		
SPATII VERZI - min. 35 % in interiorul parcelii		

SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima

PROIECTAT: Arh. Mircea Soima

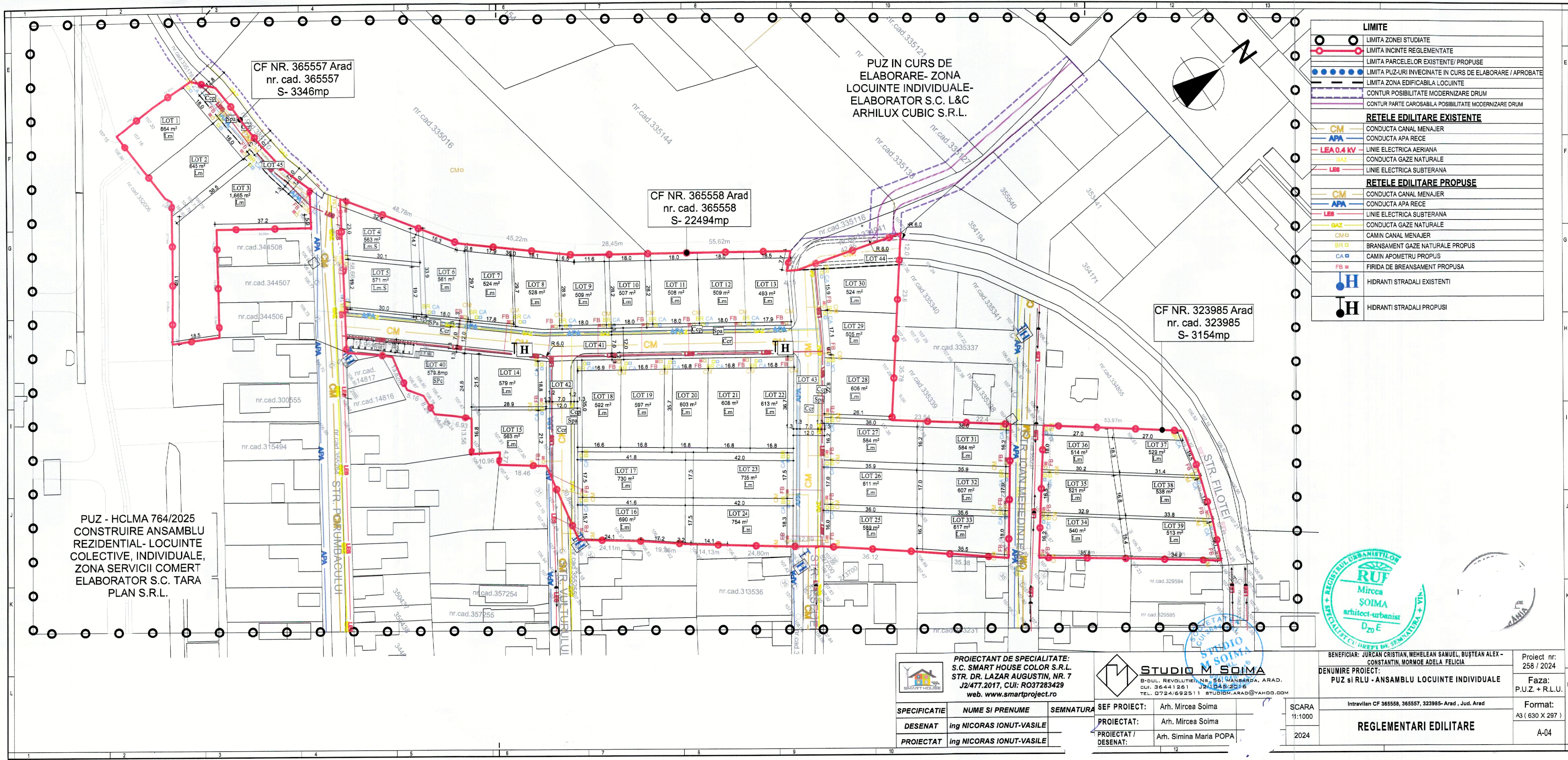
PROIECTAT / DESENAT: Arh. Simina Maria POPA

STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD

CUI. 36441251 J2/10.08.2016

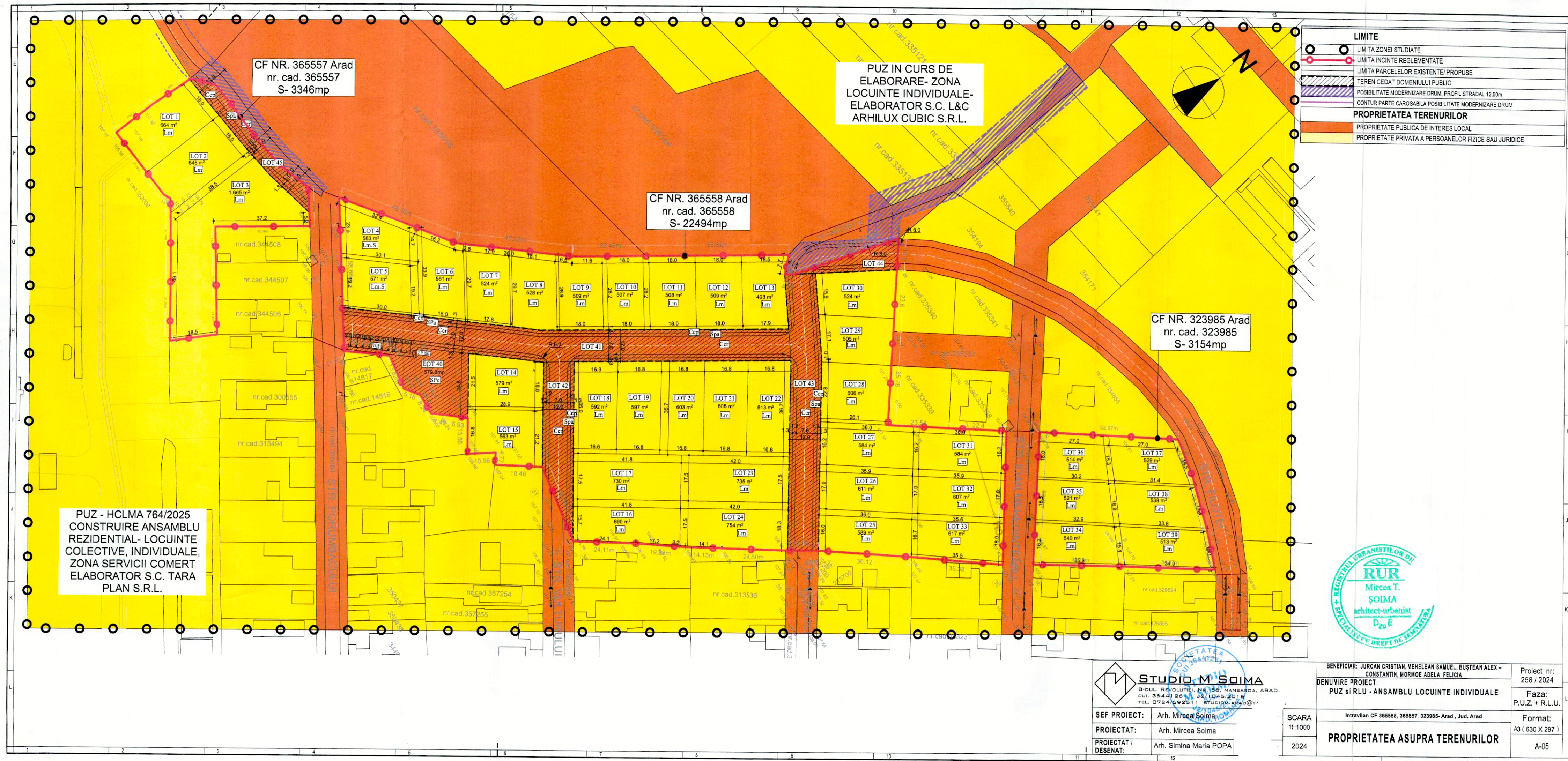
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

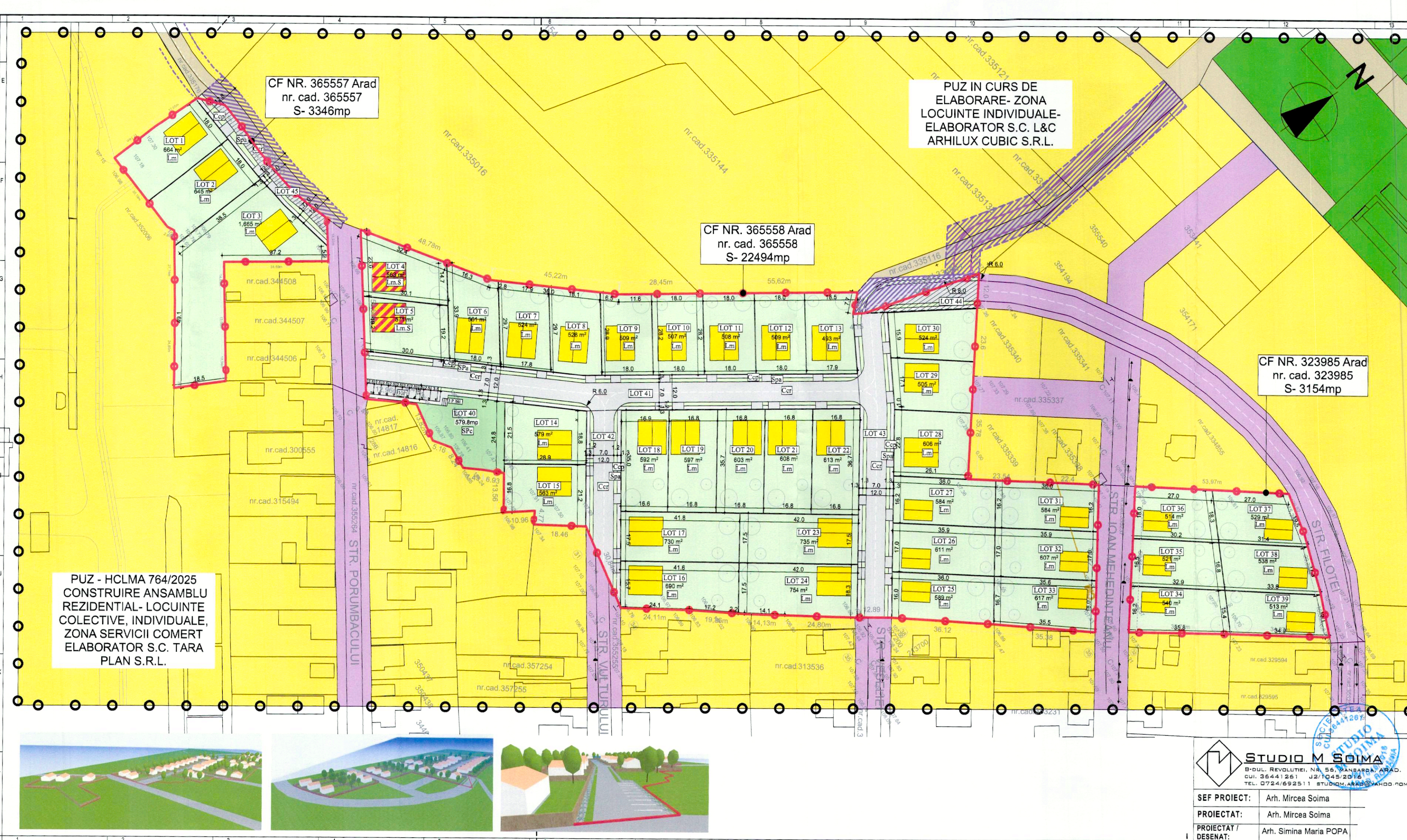


LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
	LIMITA PARCELELOR EXISTENTE/ PROPUSE
	LIMITA PUZ-URI INVECINATE IN CURS DE ELABORARE / APROBATE
	LIMITA ZONA EDIFICABILA LOCUINTE
	CONTUR POSIBILITATE MODERNIZARE DRUM
	CONTUR PARTE CAROSABILA POSIBILITATE MODERNIZARE DRUM
RETELE EDILITARE EXISTENTE	
	CONDUCTA CANAL MENAJER
	CONDUCTA APA RECE
	LEA 0.4 KV
	LINIE ELECTRICA AERIANA
	CONDUCTA GAZE NATURALE
	LINIE ELECTRICA SUBTERANA
RETELE EDILITARE PROPUSE	
	CONDUCTA CANAL MENAJER
	CONDUCTA APA RECE
	LINIE ELECTRICA SUBTERANA
	CONDUCTA GAZE NATURALE
	CAMIN CANAL MENAJER
	BRANSAMENT GAZE NATURALE PROPUIS
	CAMIN APOMETRU PROPUIS
	FIRIDA DE BRANSAMENT PROPUIS
	HIDRANTI STRADALI EXISTENTI
	HIDRANTI STRADALI PROPUIS



		PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. SMART HOUSE COLOR S.R.L. STR. DR. LAZAR AUGUSTIN, NR. 7 J2/477.2017, CUI: RO37283429 web. www.smartproject.ro				B-DUL. REVOLUTIEI NR. 561 MANASTRA, ARAD. CUI. 36441261 J2/1045/2016 TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM		BENEFICIAR: JURCAN CRISTIAN, MEHELEAN SAMUEL, BUȘTEAN ALEX- CONSTANTIN, MORMOE ADELA, FELICIA		Proiect nr: 258 / 2024
SPECIFICATIE		NUME SI PRENUME	SEMNTATURA	SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima	SCARA 1:1000 2024		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE		Faza: P.U.Z. + R.L.U.
DESENAT		ing NICORAS IONUT-VASILE		PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima			REGLEMENTARI EDILITARE		Format: A3 (630 X 297)
PROIECTAT		ing NICORAS IONUT-VASILE		PROIECTAT / DESENAT:	Arh. Simina Maria POPA					A-04





CF NR. 365557 Arad
nr. cad. 365557
S- 3346mp

PUZ IN CURS DE
ELABORARE- ZONA
LOCUINTE INDIVIDUALE-
ELABORATOR S.C. L&C
ARHILUX CUBIC S.R.L.

CF NR. 365558 Arad
nr. cad. 365558
S- 22494mp

CF NR. 323985 Arad
nr. cad. 323985
S- 3154mp

PUZ - HCLMA 764/2025
CONSTRUIRE ANSAMBLU
REZIDENTIAL- LOCUINTE
COLECTIVE, INDIVIDUALE,
ZONA SERVICII COMERT
ELABORATOR S.C. TARA
PLAN S.R.L.

LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
	LIMITA PARCELOLOR EXISTENTE/ PROPUSE
	LIMITA PUZ-URI INVECIINATE IN CURS DE ELABORARE / APROBATE
	LIMITA ZONA EDIFICABILA LOCUINTE
ZONIFICARE FUNCTIONALA	
	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - PARCELARE PROPUSA
	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI UNITATI PRESTARI SERVICII SI COMERT
	ZUBZONA UNITATI AGRICOLE NEPOLUANTE
	DRUM DE EXPLOATARE
	STRAZI EXISTENTE - asfaltate
	CIRCULATIE CAROSABILA
	CIRCULATIE PIETONALA
	SPATIU VERDE DE ALINIAMENT
	SPATIU VERDE COMPACT
	TEREN CEDAT DOMENIULUI PUBLIC PENTRU LARGIRE DRUM
	POSSIBILITATE MODERNIZARE DRUM, PROFIL STRADAL 12,00m
	CONTUR PARTE CAROSABILA POSSIBILITATE MODERNIZARE DRUM

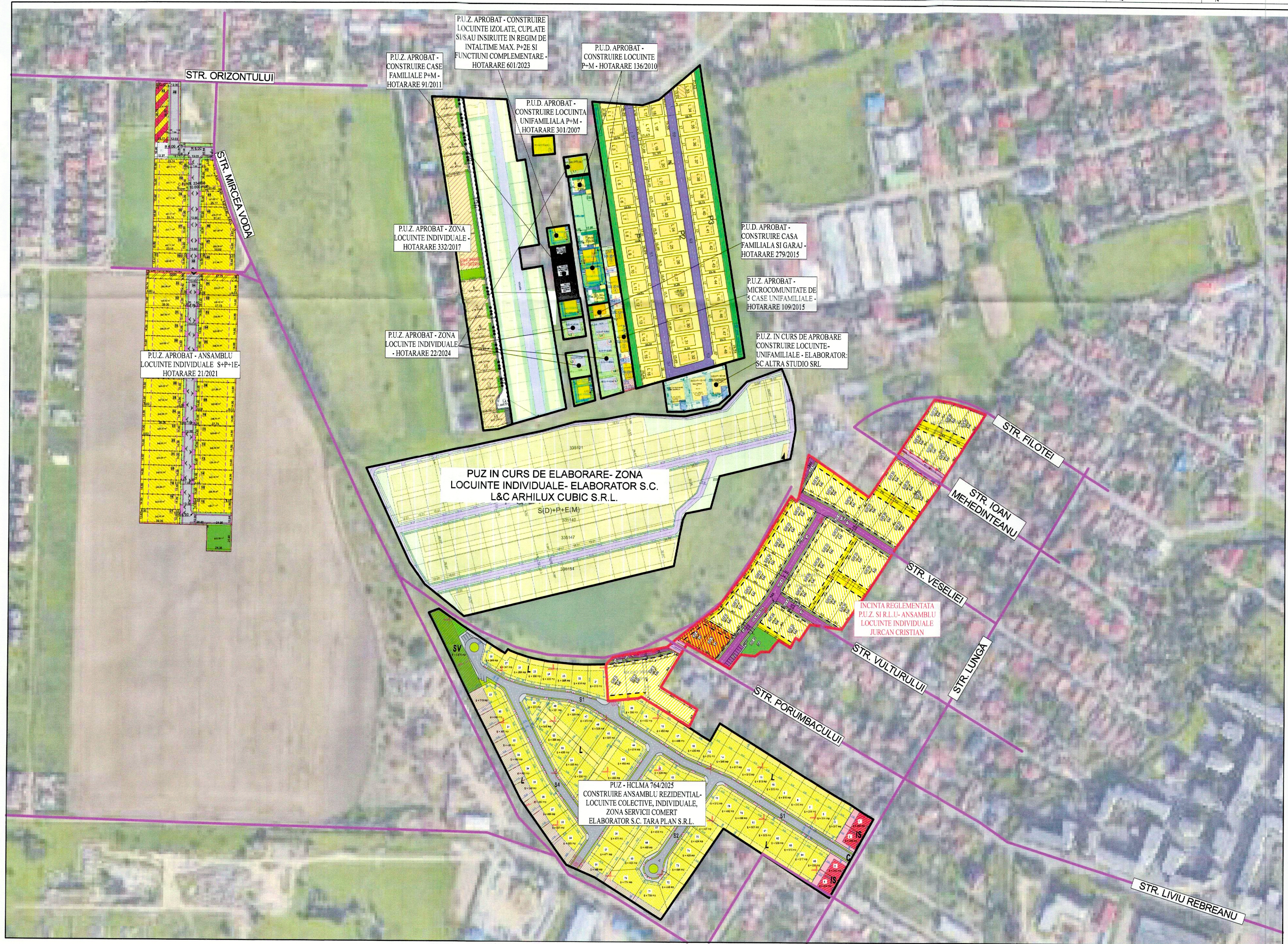


RUR
Mircea T.
SOIMA
arhitect-urbanist
D20E

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima
PROIECTAT / DESENAT:	Arh. Simina Maria POPA

BENEFICIAR: JURCAN CRISTIAN, MEHELEAN SAMUEL, BUGTEAN ALEX - CONSTANTIN, MORMOE ADELA FELICIA	Proiect nr: 258 / 2024
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE	Faza: P.U.Z. + R.L.U.
Intravilan CF 365558, 365557, 323985- Arad , Jud. Arad	Format: A3 (630 X 297)
SCARA 1:1000	2024
POSIBILITATE DE MOBILARE, ILUSTRARE URBANISTICA	
A-06	



- STRAZI SI DRUMURI DE EXPLOATARE EXISTENTE
- P.U.Z. - URI IN CURS DE ELABORARE SAU APROBATE
- INCINTA REGLEMENTATA

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD,
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@GMAIL.COM

SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima
PROIECTAT: Arh. Mircea Soima
PROIECTAT / DESENAT: Arh. Simina Maria POF

BENEFICIAR: JURCAN CRISTIAN SI JURCAN ALINA - DANIELA, MEHELEAN SAMUEL, BUSTEAN ALEX - CONSTANTIN, MORMOE ADELA - FELICIA
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE

Proiect nr: 258 / 2024
Faza: P.U.Z. + R.L.U.
Format: A2(420 X 594)
A-07

SCARA 1:2500
2024

Intravilan CF 365658, 365657, 323985 - Arad , Jud. Arad

STUDIU DE CVARTAL



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 365558 Arad

Nr. cerere 99823
Ziua 19
Luna 08
Anul 2025

Cod verificare

100193328318



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	365558	22.494	împrejmuit parțial între punctele 2-3-4, 5-6-7-8-9, 10-11-12-13-14-15-16-17-18, 30-31-32-33-1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
165975 / 07/12/2023		
Act Administrativ nr. 598, din 14/11/2023 emis de MUNICIPIUL ARAD CONSILIUL LOCAL; Act Notarial nr. 2418, din 04/12/2023 emis de BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL FARCUTIU; Act Administrativ nr. 49960, din 26/07/2007 emis de OCPI ARAD;		
B1	in baza documentatiei cadastrale anexate si ca urmare a cererii de prima inscriere, se infiinteaza cartea funciara nr. 365558 Arad, a imobilului in suprafata de 22.494 mp adus partial din cartea funciara nr. 323985 Arad, in favoarea vechiului proprietar	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare la licitatie, Act Administrativ nr. DOS. EXE, NR. 557/EX/2011, din 23/09/2022 emis de BEJ JURCHESCU CRISTIAN MIHAI; in rangul inch.nr.116668 / 03/10/2022, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 16368/22494 1) JURCAN CRISTIAN, casatorit	A1 / B.3, B.4, B.5
156364 / 20/12/2024		
Act Notarial nr. 556, din 20/12/2024 emis de Nagy MANUELA-CRISTINA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1659/22494 1) MEHELEAN SAMUEL, casatorit, bun propriu	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1659/22494 1) BUȘTEAN ALEX-CONSTANTIN, necasatorit	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2808/22494 1) MORMOE ADELA FELICIA, divortata	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
365558	22.494	împrejmuit parțial între punctele 2-3-4, 5-6-7-8-9, 10-11-12-13-14-15-16-17-18, 30-31-32-33-1

DETALII LINIARE IMOBIL



Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	22.494	-	-	157.1559/2/1	

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment l_m (m)
1	2	22.4
3	4	35.781
5	6	12.0
7	8	4.151
9	10	55.621
11	12	45.224

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	23.54
4	5	23.605
6	7	42.35
8	9	7.667
10	11	28.445
12	13	48.775

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	58.658	14	15	0.487
15	16	12.959	16	17	4.405
17	18	13.823	18	19	6.892
19	20	8.24	20	21	7.431
21	22	6.934	22	23	13.564
23	24	10.959	24	25	4.772
25	26	18.457	26	27	30.843
27	28	24.11	28	29	19.362
29	30	14.126	30	31	24.803
31	32	12.894	32	33	36.116
33	34	35.381	34	1	51.223

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/08/2025, 10:30

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 365557 Arad

Nr. cerere 99824
Ziua 19
Luna 08
Anul 2025

Cod verificare

100193328322



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	365557	3.346	împrejmuit parțial între punctele 9-10-11-12-13-14-15-16

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
165970 / 07/12/2023		
Act Administrativ nr. 598, din 14/11/2023 emis de MUNICIPIUL ARAD CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 49960, din 26/07/2007 emis de OCPI ARAD; Act Notarial nr. 2418, din 04/12/2023 emis de BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL FARCUTIU;		
B1	in baza documentatiei cadastrale anexate si ca urmare a cererii de prima inscriere, se infiinteaza cartea funciara nr. 365557 Arad, a imobilului in suprafata de 3346 mp adus parțial din cartea funciara nr. 323985 Arad, in favoarea vechiului proprietar	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare la licitatie, Act Administrativ nr. DOS. EXE, NR. 557/EX/2011, din 23/09/2022 emis de BEJ JURCHESCU CRISTIAN MIHAI; in rangul inch.nr.116668 / 03/10/2022, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/1 1) JURCAN CRISTIAN, casatorit	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

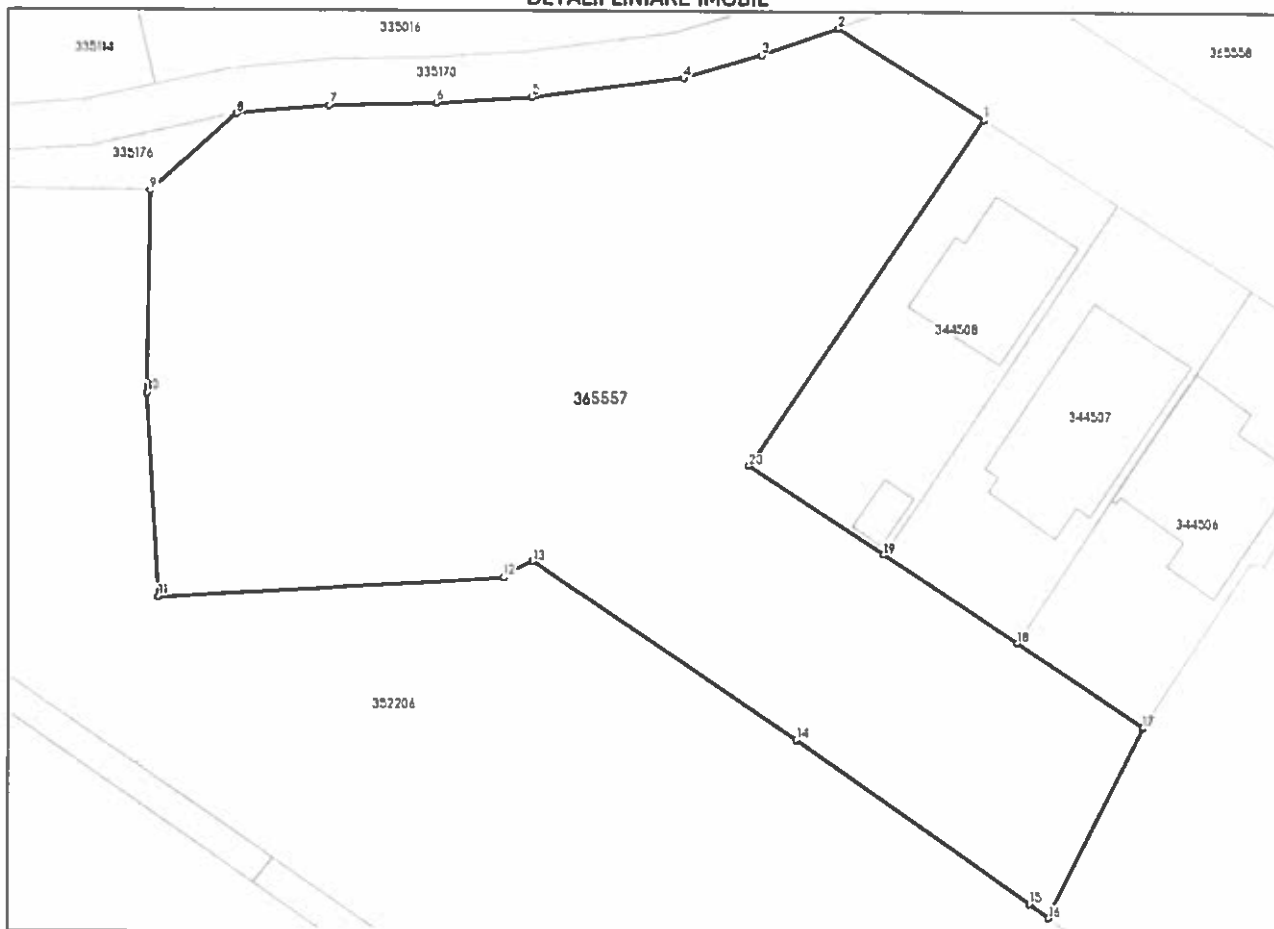
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
365557	3.346	împrejmuit parțial între punctele 9-10-11-12-13-14-15-16

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	3.346	-	-	157.1559/2/1	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.932
2	3	7.101
3	4	7.07
4	5	13.432
5	6	8.411
6	7	9.261

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	8.116
8	9	10.106
9	10	17.652
10	11	17.74
11	12	30.186
12	13	2.845
13	14	27.736
14	15	24.848
15	16	2.066
16	17	18.543
17	18	13.338
18	19	13.96
19	20	14.051
20	1	36.592

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/08/2025, 10:30

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 323985 Arad

Nr. cerere 99825
Ziua 19
Luna 08
Anul 2025

Cod verificare

100193328320



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 74754
Nr. cadastral vechi: 11393
Nr. topografic: 157.1559/2/1

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	323985	3.154	imprejmuit partial între punctele 1-7, 4-5

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
116668 / 03/10/2022		
Act Administrativ nr. DOS. EXE, NR. 557/EX/2011, din 23/09/2022 emis de BEJ JURCHESCU CRISTIAN MIHAI;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare la licitatie, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/1 1) JURCAN CRISTIAN, casatorit	A1

C. Partea III. SARCINI .

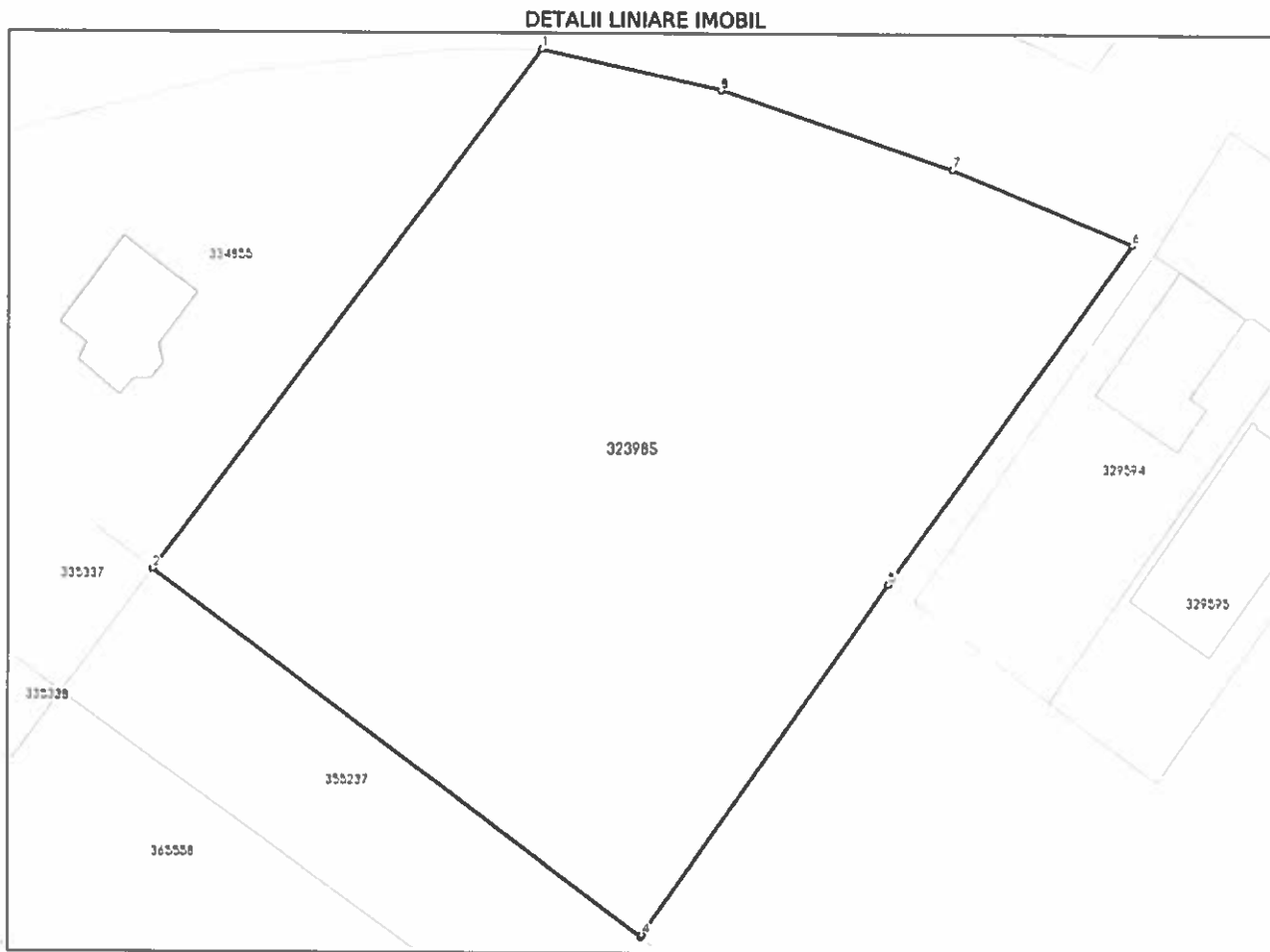
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
323985	3.154	împrejmuit parțial între punctele 1-7, 4-5

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	3.154	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	53.974
2	3	50.641
3	4	0.216
4	5	35.536
5	6	34.87
6	7	16.348

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	20.32
8	1	15.296

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/08/2025, 10:30

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1936 / 2024

Întocmit astăzi, 05/08/2024, privind cererea 77738 din 09/07/2024
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: JURCAN CRISTIAN
2. Executant: Chiriac Madalina Manuela
3. Denumirea lucrărilor recepționate: PLAN TOPOGRAFIC
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
273	27.02.2024	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
anexa 15	08.07.2024	înscris sub semnatura privata	Chiriac Madalina Manuela
anexa 23	08.07.2024	înscris sub semnatura privata	Chiriac Madalina Manuela
plan	08.07.2024	înscris sub semnatura privata	Chiriac Madalina Manuela
578199696	08.07.2024	înscris sub semnatura privata	Lucaci alina

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1936 au fost recepționate 1 propuneri:

- * PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR ELABORARE PUZ SI RLU -ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE, UAT ARAD, JUDETUL ARAD.

Masuratorile topografice necesare pentru realizarea documentatiei de PUZ s-au efectuat pe suprafata de 3346mp din perimetrul imobilelor inscrise in CF nr.365557 Arad situat in intravilanul loc. Arad, UAT Arad.

Planul topografic este intocmit in scopul prevazut in certificatul de urbanism nr. 273/27.02.2024

Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar. În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală.

Suportul topografic aferent planului urbanistic zonal, recepționat de către oficiul teritorial, devine oficial și este introdus în baza de date a oficiilor teritoriale după aprobare prin hotărâre a consiliului local. În situația în care hotărârea consiliului local de aprobare a planului urbanistic zonal nu este transmisă oficiului teritorial, acesta recepționează lucrările de specialitate ținând cont de limita imobilului ce face obiectul P.U. Z.-ULUI existentă în baza de date.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

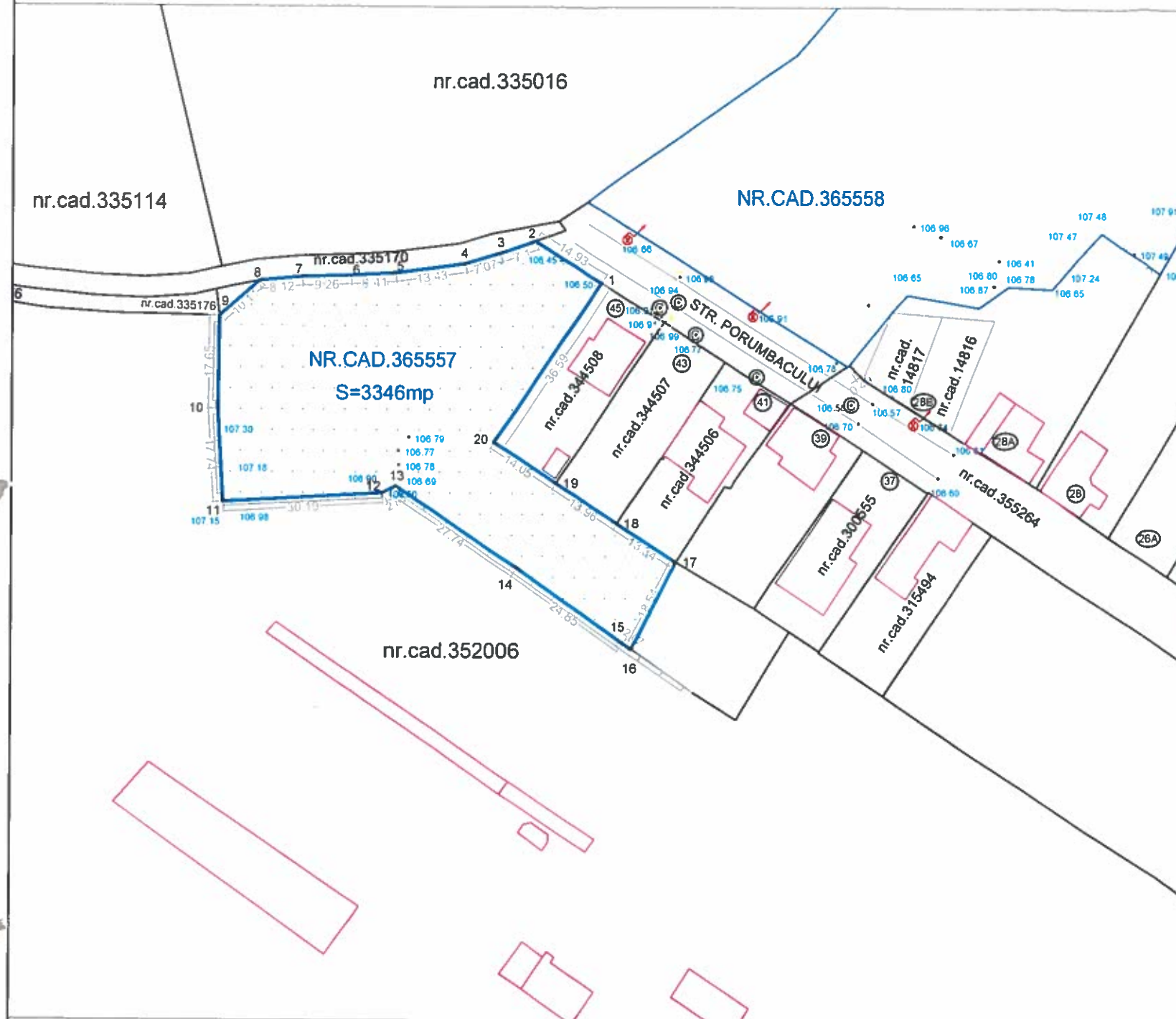
Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
365557	Avertizare	Receptia 4958656: Imobilul TR-1699-2 se suprapune cu terenul 365557 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 4958656: Imobilul TR-1699-2 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 4958656: Imobilul TR-1699-2 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată Admisă

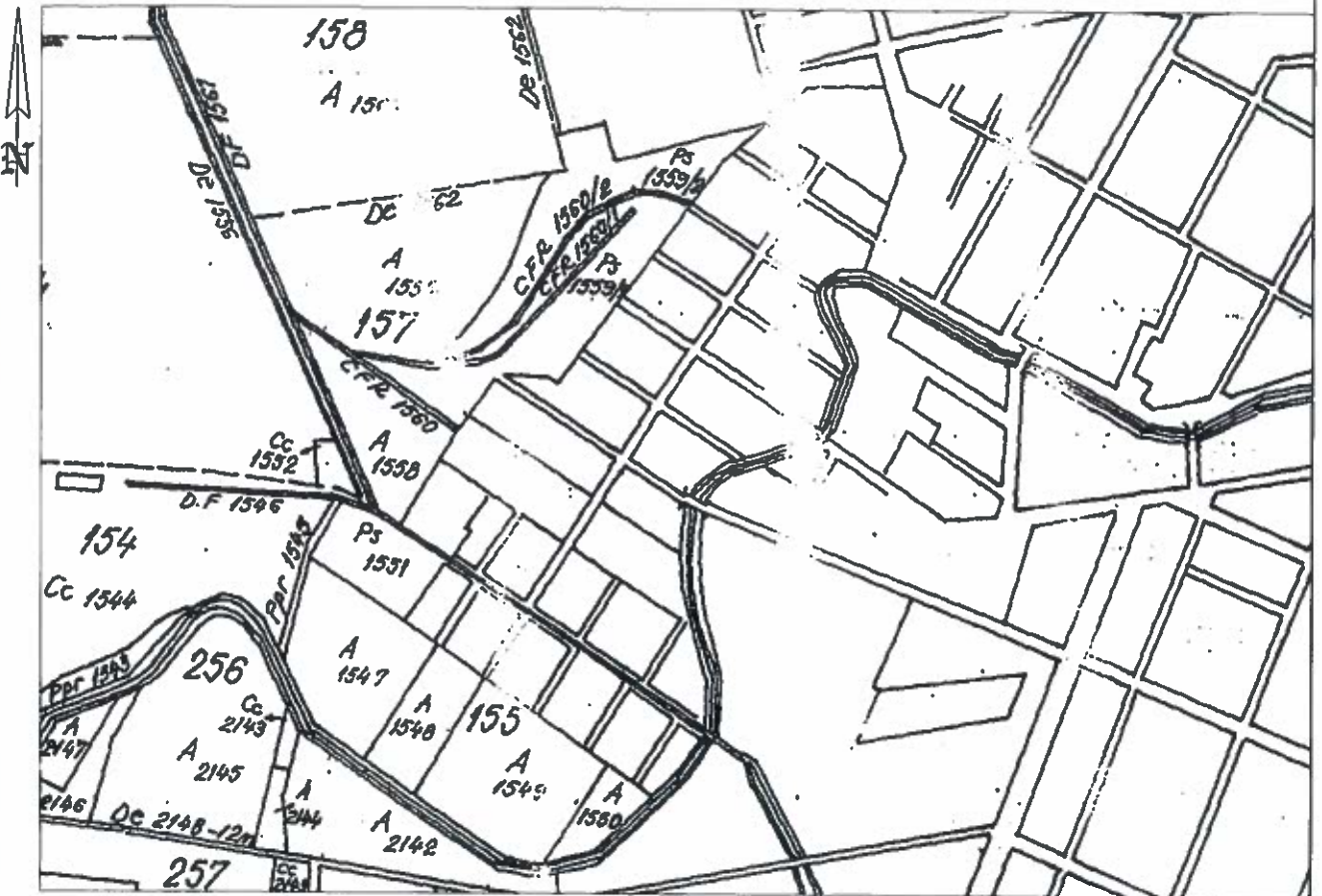
Inspector
MARTA COSTAN

Marta Costan

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:1000



PLAN DE INCADRARE IN ZONA



Legenda

- | | | | |
|---|--|---|--------------------------------------|
|  | Limita de proprietate |  | Cutie din fonta pentru gaze naturale |
|  | Cota nivel MN |  | Aerisor gaz |
|  | Constructii |  | Hidrant |
|  | Linie electrica aeriana pe stilpi de beton |  | Camin de vizitare |
|  | Stâlp iluminat stradal | | |

Prezentul document recepționat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 1936 / data 05.08.2024

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
ARAD
77738/09.07.2024
(Nr. de înregistrare/data)

Semnăt digital de Marta Costan
DN: c=RO, l=Arad, o=Oficiul de Cadastru si Publicitate
Imobiliara, cn=Marta Costan, serialNumber=CM177,
st=Arad, givenName=Marta, sn=Costan
Data: 2024.08.05 10:20:48 +0300

Marta Costan

EXECUTAT DE :

CHIRIAC MADALINA MANUELA
"Topografie Cadastru"

JURCAN CRISTIAN

Nr.cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
365557	3346	intravilan MUN. ARAD	
Cartea funciara nr. 365557		- ARAD	UAT
			ARAD
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	P	3346	Imobil imprejmuit partial
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni

INVENTAR DE COORONATE

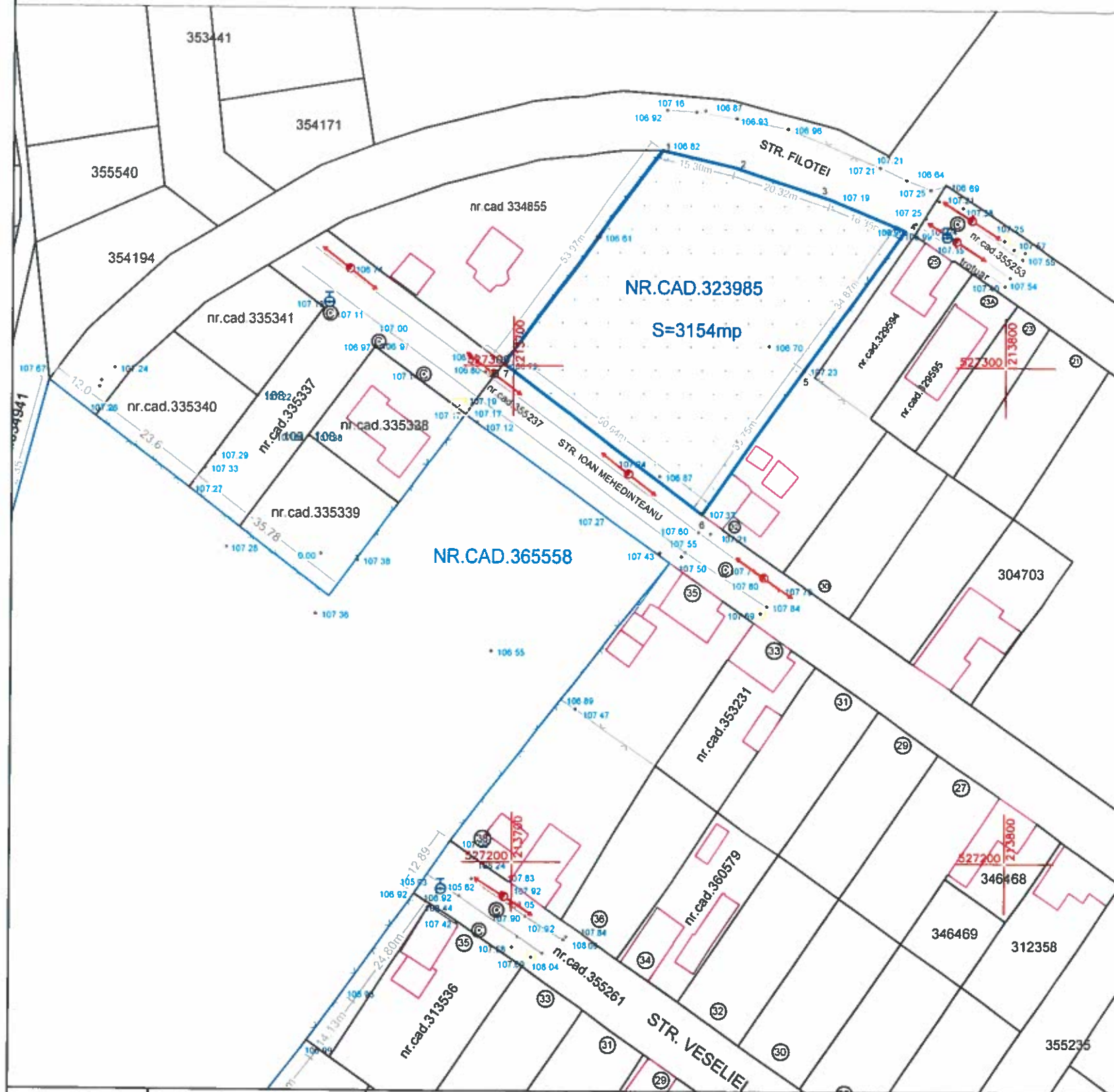
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
1	527109.898	213474.375	14.93
2	527117.845	213461.734	7.102
3	527115.491	213455.034	7.070
4	527113.451	213448.265	13.432
5	527111.708	213434.947	8.411
6	527111.219	213426.550	9.263
7	527110.924	213417.294	8.116
8	527110.187	213409.212	10.108
9	527103.450	213401.679	17.652
10	527085.800	213401.402	17.740
11	527068.088	213402.404	30.188
12	527069.857	213432.538	2.844
13	527071.153	213435.070	27.738
14	527055.728	213458.121	24.848
15	527041.523	213478.508	2.068
16	527040.337	213480.200	18.542
17	527056.894	213488.548	13.338
18	527064.199	213477.387	13.960
19	527071.843	213465.706	14.053
20	527079.538	213453.949	36.592

$$S=3346.41 \text{mp}$$

MASURAT	ing CHIRIAC M.	Servet digital de Madalina-Manuela Chiriac	SCARA
RELEVAT	Madalina-Manuela Chiriac	Dr. ing Madalina-Manuela Chiriac, servetChiriac, givenName=Madalina-Manuela	1:1000
DESENAT	Madalina-Manuela Chiriac	servetNumber=201104209MAMC19, servetChiriacmadalina.cadastru@gmail.com, topografie=Topografie, 0061, ing Chiriac Madalina-Manuela Topografie Cadastru.	1:10000
VERIFICAT	ing CHIRIAC M.	Topografie de Madalina-Manuela Chiriac Data: 2024.07.08 14:23:58 +0100	10 iulie 2024

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC
SUPTOR AL DOCUMENTATIEI PENTRU PUZ
PRIVIND IMOBILUL SITUAT IN
MUN. ARAD
INSCRISE IN C. F. 365557-ARAD

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:1000

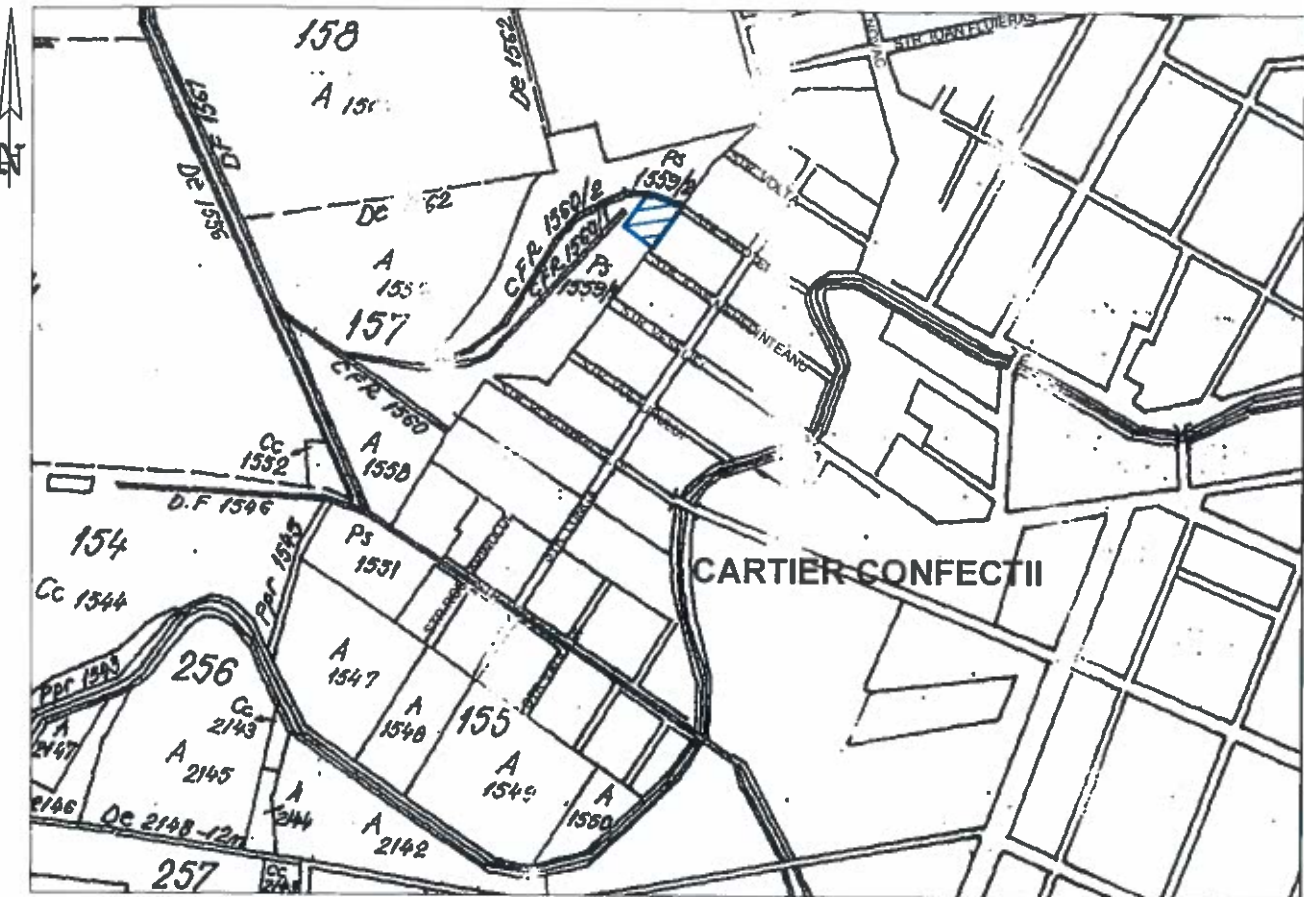


Nr.cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului			
323985	3154	intravilan MUN. ARAD			
Cartea funciara nr. 323985		-	ARAD	UAT	ARAD
A. Date referitoare la teren					
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)		Mentiuni	
1	P	3154		Imobil imprejmuit partial	
B. Date referitoare la constructii					
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)		Mentiuni	

INVENTAR DE COORONATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527343.740	213730.380	15.296
2	527340.373	213745.301	20.320
3	527333.863	213764.550	16.348
4	527327.620	213779.659	34.870
5	527299.359	213759.232	35.752
9	527270.129	213738.646	50.641
7	527300.478	213698.106	53.974
S=3154.33mp			

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:10000



Legenda

- Limita de proprietate
- Cota nivel MN
- Constructii
- Linie electrica aeriana pe stilpi de beton
- Stâlp iluminat stradal
- Cutie din fonta pentru gaze naturale
- Aerisor gaz
- Hidrant
- Camin de vizitare

Prezentul document receptionat este valabil insoit de procesul verbal de receptie nr.1718./data 09.07.2024

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
ARAD
77734/09.07.2024
(Nr. de inregistrare data)

Marta Costan

Semnat digital de Marta Costan
ID: 104209MMC19
Data: 2024.07.09 13:36:31 +0300

EXECUTAT DE:			BENEFICIAR:	
CHIRIAC MADALINA MANUELA "Topografie Cadastru"			JURCAN CRISTIAN	
MASURAT	ing. CHIRIAC M.	SCARA	PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SUPPORT AL DOCUMENTATIEI PENTRU PUZ PRIVIND IMOBILUL SITUAT IN MUN. ARAD INSCRISE IN C.F. 323985-ARAD	
RELEVAT	Madalina Manuella	1:1000		
DESENAT	Manuella	1:10000		
VERIFICAT	ing. CHIRIAC M.	iulie 2024		

PROCES VERBAL DE RECEPTIE 1935 / 2024

Întocmit astăzi, 05/08/2024, privind cererea 77745 din 09/07/2024
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** JURCAN CRISTIAN
2. **Executant:** Chiriac Madalina Manuela
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC
4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD conform avizului de începere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
273	27.02.2024	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
anexa 15	08.07.2024	hotarare judecatoreasca	Chiriac Madalina Manuela
anexa 23	08.07.2024	inscris sub semnatura privata	Chiriac Madalina Manuela
plan	08.07.2024	inscris sub semnatura privata	Chiriac Madalina Manuela
578199696	08.07.2024	inscris sub semnatura privata	Lucaci Alina

Aşa cum sunt atasate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1935 au fost recepționate 1 propuneri:

- * PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR ELABORARE PUZ SI RLU -ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE, UAT ARAD, JUDETUL ARAD.

Masuratorile topografice necesare pentru realizarea documentatiei de PUZ s-au efectuat pe suprafata de 22494mp din perimetrul imobilelor inscrise in CF nr.365558 Arad situat in intravilanul loc. Arad, UAT Arad.

Planul topografic este intocmit in scopul prevazut in certificatul de urbanism nr. 273/27.02.2024

Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar. În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală.

Suportul topografic aferent planului urbanistic zonal, recepționat de către oficiul teritorial, devine oficial și este introdus în baza de date a oficiilor teritoriale după aprobare prin hotărâre a consiliului local. În situația în care hotărârea consiliului local de aprobare a planului urbanistic zonal nu este transmisă oficiului teritorial, acesta recepționează lucrările de specialitate ținând cont de limita imobilului ce face obiectul P.U. Z.-ULUI existentă în baza de date.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
365558	Avertizare	Receptia 4958686: Imobilul TR-1701-2 se suprapune cu terenul 365558 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 4958686: Imobilul TR-1701-2 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 4958686: Imobilul TR-1701-2 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
MARTA COSTAN

Marta Costan

[illegible]

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:1000

The map shows a residential area with various cadastral plots (nr. cad.) and a proposed road layout. The road layout includes a main road (STR. VESELIEI) and several side roads (STR. FILOTEI, STR. ION MEHEDINTEANU, STR. VULTURULUI, STR. LUNGA). The map also shows existing buildings and infrastructure. The scale is 1:1000.

Key features and labels include:

- Cadastral Plots:** nr. cad. 335121, nr. cad. 335127, nr. cad. 335133, nr. cad. 335140, nr. cad. 335147, nr. cad. 335154, nr. cad. 335016, nr. cad. 335170, nr. cad. 335116, nr. cad. 334941, nr. cad. 335340, nr. cad. 335337, nr. cad. 335338, nr. cad. 335339, nr. cad. 335341, nr. cad. 335336, nr. cad. 335261, nr. cad. 335265, nr. cad. 335264, nr. cad. 335255, nr. cad. 335254, nr. cad. 335253, nr. cad. 335252, nr. cad. 335251, nr. cad. 335250, nr. cad. 335249, nr. cad. 335248, nr. cad. 335247, nr. cad. 335246, nr. cad. 335245, nr. cad. 335244, nr. cad. 335243, nr. cad. 335242, nr. cad. 335241, nr. cad. 335240, nr. cad. 335239, nr. cad. 335238, nr. cad. 335237, nr. cad. 335236, nr. cad. 335235, nr. cad. 335234, nr. cad. 335233, nr. cad. 335232, nr. cad. 335231, nr. cad. 335230, nr. cad. 335229, nr. cad. 335228, nr. cad. 335227, nr. cad. 335226, nr. cad. 335225, nr. cad. 335224, nr. cad. 335223, nr. cad. 335222, nr. cad. 335221, nr. cad. 335220, nr. cad. 335219, nr. cad. 335218, nr. cad. 335217, nr. cad. 335216, nr. cad. 335215, nr. cad. 335214, nr. cad. 335213, nr. cad. 335212, nr. cad. 335211, nr. cad. 335210, nr. cad. 335209, nr. cad. 335208, nr. cad. 335207, nr. cad. 335206, nr. cad. 335205, nr. cad. 335204, nr. cad. 335203, nr. cad. 335202, nr. cad. 335201, nr. cad. 335200, nr. cad. 335199, nr. cad. 335198, nr. cad. 335197, nr. cad. 335196, nr. cad. 335195, nr. cad. 335194, nr. cad. 335193, nr. cad. 335192, nr. cad. 335191, nr. cad. 335190, nr. cad. 335189, nr. cad. 335188, nr. cad. 335187, nr. cad. 335186, nr. cad. 335185, nr. cad. 335184, nr. cad. 335183, nr. cad. 335182, nr. cad. 335181, nr. cad. 335180, nr. cad. 335179, nr. cad. 335178, nr. cad. 335177, nr. cad. 335176, nr. cad. 335175, nr. cad. 335174, nr. cad. 335173, nr. cad. 335172, nr. cad. 335171, nr. cad. 335170, nr. cad. 335169, nr. cad. 335168, nr. cad. 335167, nr. cad. 335166, nr. cad. 335165, nr. cad. 335164, nr. cad. 335163, nr. cad. 335162, nr. cad. 335161, nr. cad. 335160, nr. cad. 335159, nr. cad. 335158, nr. cad. 335157, nr. cad. 335156, nr. cad. 335155, nr. cad. 335154, nr. cad. 335153, nr. cad. 335152, nr. cad. 335151, nr. cad. 335150, nr. cad. 335149, nr. cad. 335148, nr. cad. 335147, nr. cad. 335146, nr. cad. 335145, nr. cad. 335144, nr. cad. 335143, nr. cad. 335142, nr. cad. 335141, nr. cad. 335140, nr. cad. 335139, nr. cad. 335138, nr. cad. 335137, nr. cad. 335136, nr. cad. 335135, nr. cad. 335134, nr. cad. 335133, nr. cad. 335132, nr. cad. 335131, nr. cad. 335130, nr. cad. 335129, nr. cad. 335128, nr. cad. 335127, nr. cad. 335126, nr. cad. 335125, nr. cad. 335124, nr. cad. 335123, nr. cad. 335122, nr. cad. 335121, nr. cad. 335120, nr. cad. 335119, nr. cad. 335118, nr. cad. 335117, nr. cad. 335116, nr. cad. 335115, nr. cad. 335114, nr. cad. 335113, nr. cad. 335112, nr. cad. 335111, nr. cad. 335110, nr. cad. 335109, nr. cad. 335108, nr. cad. 335107, nr. cad. 335106, nr. cad. 335105, nr. cad. 335104, nr. cad. 335103, nr. cad. 335102, nr. cad. 335101, nr. cad. 335100, nr. cad. 335099, nr. cad. 335098, nr. cad. 335097, nr. cad. 335096, nr. cad. 335095, nr. cad. 335094, nr. cad. 335093, nr. cad. 335092, nr. cad. 335091, nr. cad. 335090, nr. cad. 335089, nr. cad. 335088, nr. cad. 335087, nr. cad. 335086, nr. cad. 335085, nr. cad. 335084, nr. cad. 335083, nr. cad. 335082, nr. cad. 335081, nr. cad. 335080, nr. cad. 335079, nr. cad. 335078, nr. cad. 335077, nr. cad. 335076, nr. cad. 335075, nr. cad. 335074, nr. cad. 335073, nr. cad. 335072, nr. cad. 335071, nr. cad. 335070, nr. cad. 335069, nr. cad. 335068, nr. cad. 335067, nr. cad. 335066, nr. cad. 335065, nr. cad. 335064, nr. cad. 335063, nr. cad. 335062, nr. cad. 335061, nr. cad. 335060, nr. cad. 335059, nr. cad. 335058, nr. cad. 335057, nr. cad. 335056, nr. cad. 335055, nr. cad. 335054, nr. cad. 335053, nr. cad. 335052, nr. cad. 335051, nr. cad. 335050, nr. cad. 335049, nr. cad. 335048, nr. cad. 335047, nr. cad. 335046, nr. cad. 335045, nr. cad. 335044, nr. cad. 335043, nr. cad. 335042, nr. cad. 335041, nr. cad. 335040, nr. cad. 335039, nr. cad. 335038, nr. cad. 335037, nr. cad. 335036, nr. cad. 335035, nr. cad. 335034, nr. cad. 335033, nr. cad. 335032, nr. cad. 335031, nr. cad. 335030, nr. cad. 335029, nr. cad. 335028, nr. cad. 335027, nr. cad. 335026, nr. cad. 335025, nr. cad. 335024, nr. cad. 335023, nr. cad. 335022, nr. cad. 335021, nr. cad. 335020, nr. cad. 335019, nr. cad. 335018, nr. cad. 335017, nr. cad. 335016, nr. cad. 335015, nr. cad. 335014, nr. cad. 335013, nr. cad. 335012, nr. cad. 335011, nr. cad. 335010, nr. cad. 335009, nr. cad. 335008, nr. cad. 335007, nr. cad. 335006, nr. cad. 335005, nr. cad. 335004, nr. cad. 335003, nr. cad. 335002, nr. cad. 335001, nr. cad. 335000, nr. cad. 334999, nr. cad. 334998, nr. cad. 334997, nr. cad. 334996, nr. cad. 334995, nr. cad. 334994, nr. cad. 334993, nr. cad. 334992, nr. cad. 334991, nr. cad. 334990, nr. cad. 334989, nr. cad. 334988, nr. cad. 334987, nr. cad. 334986, nr. cad. 334985, nr. cad. 334984, nr. cad. 334983, nr. cad. 334982, nr. cad. 334981, nr. cad. 334980, nr. cad. 334979, nr. cad. 334978, nr. cad. 334977, nr. cad. 334976, nr. cad. 334975, nr. cad. 334974, nr. cad. 334973, nr. cad. 334972, nr. cad. 334971, nr. cad. 334970, nr. cad. 334969, nr. cad. 334968, nr. cad. 334967, nr. cad. 334966, nr. cad. 334965, nr. cad. 334964, nr. cad. 334963, nr. cad. 334962, nr. cad. 334961, nr. cad. 334960, nr. cad. 334959, nr. cad. 334958, nr. cad. 334957, nr. cad. 334956, nr. cad. 334955, nr. cad. 334954, nr. cad. 334953, nr. cad. 334952, nr. cad. 334951, nr. cad. 334950, nr. cad. 334949, nr. cad. 334948, nr. cad.

Nr.cadastral		Suprafata masurata (mp)		Adresa imobilului		
365558		22494		intravilan MUN. ARAD		
Cartea funciara nr. 365558				- ARAD	UAT	ARAD
A. Date referitoare la teren						
Nr. parcela		Categoria de folosinta		Suprafata (mp)		Mentiuni
1		P		22494		Imobil imprejmuit partial
B. Date referitoare la constructii						
Cod constr.		Destinatia		Suprafata construita la sol (mp)		Mentiuni

[illegible]

	Limita de proprietate
106.19	Cota nivel MN
	Constructii
	Linie electrica aeriana pe stilpi de beton
	Stâlp iluminat stradal

Nr. Pct.	Coordinate pct.de contur		Lungimi lataturi D(1,4+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527290.202	213690.440	51.223
2	527260.343	213732.060	35.381
3	527232.752	213709.912	36.116
4	527204.241	213687.743	12.894
5	527193.601	213680.459	24.803
6	527173.488	213665.945	14.126
7	527162.099	213657.589	19.362
8	527146.866	213645.638	24.110
9	527127.347	213631.485	30.843
10	527133.252	213601.213	18.457
11	527118.359	213590.310	4.772
12	527121.398	213586.631	10.959
13	527112.014	213580.970	13.564
14	527119.694	213569.790	6.934
15	527112.14	213565.094	7.431
16	527108.882	213550.333	8.240
17	527109.359	213552.113	6.892
18	527105.362	213546.499	13.823
19	527107.712	213532.877	4.405
20	527104.445	213529.922	12.959
21	527094.405	213521.729	0.487
22	527094.138	213521.322	58.588
23	527125.432	213471.709	48.775
24	527153.329	213511.719	45.224
25	527187.763	213541.037	28.445
26	527211.435	213556.809	55.621
27	527257.723	213587.650	7.667
28	527252.214	213592.983	4.151
29	527255.795	213595.083	42.350
30	527296.600	213606.200	12.000
31	527289.380	213615.740	23.605
32	527275.071	213634.513	35.781
33	527253.380	213662.970	23.540
34	527272.248	213677.046	22.400

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară
ARAD
77745/09.07.2024
.....
(Nr. de înregistrare/data)

Marta Costan

EXECUTAT DE :		BENEFICIAR:	
CHIRIAC MADALINA MANUELA "Topografie Cadastru"		JURCAN CRISTIAN	
MASURAT	ing. CHIRIAC M. Madalin	Scara	PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SUPT AL DOCUMENTATIEI PENTRU PUZ PRIVIND IMOBILUL SITUAT IN MUN. ARAD INSCRIE IN C.F. 365558-ARAD
RELEVAT	ing. CHIRIAC M. Madalin	1:1000	
DESEMAT	ing. CHIRIAC M. Madalin	1:10000	
VERIFICAT	ing. CHIRIAC M. Chiriac	Iulie 2024	

Ca urmare a cererii adresate de IURCAN CRISTIAN, C. I., înregistrată cu nr. 56069 din 26.08.2024, respectiv completările înregistrate cu nr. 76085 din 05.09.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 32..... din 24.09.2024

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – „ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE”, amplasament - Municipiul Arad, intravilan, județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 323985 – Arad, nr. 365557- Arad, respectiv nr. 365558 – Arad, cu o suprafață totală măsurată de 28.994,00 mp.

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z conform anexei la prezentul aviz este delimitat:

- **la nord:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 334941 – Arad, 354194 – Arad, 335340 – Arad, 335337 – Arad, 335339 – Arad, 335338 – Arad, 334855, respectiv strada Filotei, identificată prin C.F. nr. 355253 – Arad și drumul identificat prin C.F. nr. 335116 - Arad;
- **la vest:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 335016 – Arad, 335144 – Arad, 335176 – Arad, respectiv drum de exploatare DE1559/1/1 – C.F. 335170 – Arad;
- **la est :** Terenuri proprietăți private, respectiv strada Vulturilor, identificată prin C.F. nr. 355255 – Arad, strada Veseliei, identificată prin C.F. nr. 355261 – Arad, strada Ioan Mehedințeanu, identificată prin C.F. nr. 355237 – Arad;
- **la sud:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 352006 – Arad, respectiv strada Porumbacului, identificată prin C.F. nr. 355264 și strada Ioan Mehedințeanu, identificată prin C.F. nr. 355237 – Arad.

Planul de reglementări urbanistice și cel de regim juridic al terenurilor vor avea la bază suportul topografic cadastral actualizat, vizat de OCPI Arad, care va fi anexat documentației de urbanism PUZ.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- **funcțiuni existente:** teren situat în U.T.R. 14, conform Planului Urbanistic General aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023;
- **destinația stabilită prin P.U.G.:** teren nereglementat din punct de vedere urbanistic;
- **folosința actuală:** pășune, suprafața totală de 28.994,00 mp, proprietăți private, intravilan;
- **funcțiune propusă:** locuire individuală.

3. Indicatori urbanistici:

- P.O.T. maxim propus = 40,00%;
- C.U.T. maxim propus = 1,2;
- Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+IE+M, cu o înălțime maximă propusă de 10,5 metri.

Regimul maxim de înălțime va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele ce se vor obține conform certificatului de urbanism nr. 273 din 27.02.2024.

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 04.07.2024.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- Accesul în incinta reglementată, se va realiza prin prelungirea străzilor: str. Vulturului, str. Veseliei și str. Filotei, respectiv din str. Ioan Mehedințeanu și str. Porumbacului;
- soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară vor fi însușite de proiectanți de specialitate;
- rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane;
- se vor realiza parcarile necesare, conform specificului funcțiunilor, fără afectarea domeniului public, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad;
- realizarea acceselor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.;
- reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr. 24 / 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

5. Capacitățile de transport admise

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (O.G. 43/199, republicată, cu completările și modificările ulterioare) și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 303/2016.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

*Cele specificate prin Certificatul de urbanism nr. 273 din 27.02.2024.

- Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației în Municipiul Arad.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

Inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism vor îndeplini obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Se vor prezenta extrase C.F. ale proprietarilor imobilelor învecinate parcelei care a generat PUZ, corelate cu planul topografic cadastral și cu zona de studiu, în vederea identificării și notificării acestora conform Ordinului MDRT nr.2701/2010.

Înainte de parcurgerea circuitului de avizare, documentația se va depune spre consultare în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism. În această etapă se va solicita și demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei a II-a.

Documentația aferentă acestei etape se regăsește pe site-ul Primăriei Municipiului Arad www.primariaarad.ro, secțiunea Acte necesare – Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente.

Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă implicit autoritatea publică locală la aprobarea ulterioară a documentației de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 273 din 27.02.2024, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 04.07.2024.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian Sorin Ciurariu

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.ad. 56069/A5/24.09.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
ETAPA I – PREGĂTITOARE – ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORAREA PUZ

- Întocmire PUZ și RLU – Ansamblu locuințe individuale
- Amplasament -municipiul Arad, CF 323985, CF 365558, CF 365557 Arad
- Beneficiar: Jurcan Cristian
- Proiectant – SC STUDIO M SOIMA SRL, arh RUR M.Șoima, proiect nr. 258/2024

Detalii privind tehnicile si metodele utilizate pentru a informa si a consulta publicul
Potrivit prevederilor ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-au efectuat următoarele activități:

- Prin adresa nr. 56069/26.06.2024 și completările depuse cu nr.76085/05.09.2024, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare si consultare a publicului aferent etapei I - pregatitoare –anuntarea intentiei de elaborare PUZ si RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 09.09.2024-18.09.2024, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 09.09.2024 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 04.07.2024.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost formulate obiecții.

Având în vedere că s-a parcurs procedura stabilită pentru această etapă de informare, se va putea emite Avizul de Oportunitate în vederea elaborării documentației PUZ.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

ARHITECT ȘEF
Arh. Emilia Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Comentarii	Data
	Șef serviciu	Arh. Ioana Bărbăței		20 SEP. 2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		19.09.2024

**DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE
ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI**

- Întocmire PUZ și RLU – Ansamblu locuințe individuale
- Amplasament -municipiul Arad, CF 323985, CF 365558, CF 365557 Arad
- Beneficiar: Jurcan Cristian
- Proiectant – SC STUDIO M SOIMA SRL, arh RUR M.Șoima, proiect nr. 258/2024

Identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi interesate de prevederile propuse prin planul de urbanism(nume, prenume și adresa):

-
-
-

2. Modalitatea prin care vor fi informați cei interesați și cei potențial afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism.
 - publicarea pe pagina de internet și afișarea la sediul Primăriei Municipiului Arad a anunțurilor privind demararea etapelor de elaborare a planului urbanistic
 - panouri amplasate la loc vizibil pe teritoriul zonei studiate
 - notificare proprietari direct afectați de propunerile planului urbanistic
3. Modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, formula observații sau sugestii, înainte de supunerea spre avizare a autorităților competente:
 - informarea și consultarea publicului se face la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției nr.75, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49
 - observațiile pot fi transmise în scris la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției nr.75, Serviciul Relații cu Publicul
4. Calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului:

Nr.crt.	ETAPE ALE PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSTATARE	PERIOADA DE DESFĂȘURARE
1.	Etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare	09.09.2024-18.09.2024
2.	Etapa a 2-a –etapa elaborării propunerilor preliminare ce vor fi supuse procesului de avizare	
3.	Etapa aprobării propunerilor finale	

5. Date de contact elaborator:

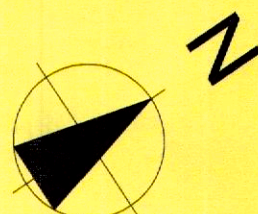
**Serviciul Dezvoltare Urbana si
Protejare Monumente**

Beneficiar

Elaborator

PUZ IN CURS DE
ELABORARE-
PUZ IN CURS DE
ELABORARE- CONSTRUIRE
ANSAMBLU REZIDENTIAL-
LOCUINTE COLECTIVE,
INDIVIDUALE, ZONA
SERVICII COMERT-
ELABORATOR S.C. TRA
PLAN S.R.L.

PUZ IN CURS DE
ELABORARE- ZONA
LOCUINTE INDIVIDUALE-
ELABORATOR S.C. L&C
ARHILUX CUBIC S.R.L.



LEGENDA P.U.Z.

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
- LIMITA PUZ-URI INVECINATE IN CURS DE ELABORARE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - PARCELARE PROPUZA
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI UNITATI PRESTARI SERVICII SI COMERT
- ZONA EDIFICABILA LOCUINTE
- REZERVA PENTRU MODERNIZARE ULTERIOARA DRUM
- SPATIU VERDE AMENAJAT COMPACT
- DRUM DE EXPLOATARE
- STRAZI EXISTENTE - asfaltate
- CAROSABIL - propus
- PIETONAL - propus
- POSSIBILITATE MODERNIZARE DRUM
- CONTUR PARTE CAROSABILA POSSIBILITATE MODERNIZARE DRUM

RETELE EDILITARE EXISTENTE

- HIDRANTI STRADALI EXISTENTI

Suprafata de spatiu verde raportata la suprafata terenului, conform HCLMA 572/2022:

Loc individuale 35%,
Zona verde compacta, conform HG 525, minim 2 mp/persoana.
39 loturi locuinte x 4 pers/lot = 156 pers x 2 mp/pers = 312 mp - zona verde compacta minima.
Zona verde compacta propusa = 580 mp.

Parcari conform HCLMA 187/2024
Pentru locuinte cu suprafata utila pana la 120 mp - minim 1 loc de parcare pe parcela.
Pentru locuinte cu suprafata utila peste 120 mp - minim 2 loc de parcare pe parcela.
Pentru dezvoltare rezidentiala noua, cu peste 10 unitati locative se va asigura un spor de minim 25% pentru vizitatori: 39 loturi x 25% = 10 parcari vizitatori.
Suplimentare cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, trotinete se va asigura un procent de minim 25% din locurile de parcare: 10 loc. P x 25% = 3 loc. parcare biciclete

SUBUNITATI FUNCTIONALE

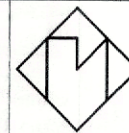
- Lm - locuinte individuale, regim mic de inaltime
- IS - servicii si comert
- SPc - spatiu verde compact
- SPa - spatiu verde de aliniament
- Ccr - cai de comunicatie rutiera
- Ccp - cai de comunicatie pietonala
- P - parcari



BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA					
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUZ		
	mp	%	mp	%	
LOCUINTE INDIVIDUALE	110253	92.59	105113.10	88.28	
CAI DE COMUNICATIE	8818	7.41	12498.70	10.50	
SPATIU VERDE COMPACT	0	0.00	1459.20	1.23	
TOTAL	119071	100.00	119071.00	100.00	

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUZ	
	mp	%	mp	%
ARABIL IN INTRAVILAN	28994.00	100.00	0	0.00
LOCUINTE	0.00	0.00	23700.80	81.74
CONSTRUCII	0.00	0.00	9480.32	40.00
SUPRAFATA MINERALA	0.00	0.00	5925.20	25.00
SPATIU VERDE AMENAJAT	0.00	0.00	8295.28	35.00
CAI DE COMUNICATIE	0.00	0.00	4104.90	14.16
SPATII VERZI COMPACTE	0.00	0.00	579.80	2.00
REZERVA PENTRU MODERNIZARE DRUMURI INVECINATE	0.00	0.00	608.50	2.10
TOTAL	28994.00	100.00	28994.00	100.00

Lm	LOCUINTE INDIVIDUALE	
	EXISTENT	PROPUZmax
P.O.T.	0 %	40 %
C.U.T.	0.00	1.20
REGIM INALTIME	max = S/D + P + 1E + M	
	H max coama = 10.5 m.	
SPATII VERZI - min. 35 %	in interiorul parcelei	



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD,
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.SOIMA@Y. 3.00M

SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima
PROIECTAT: Arh. Mircea Soima
DESENAT: Arh. Mircea Soima

BENEFICIAR: JURCAN CRISTIAN
DENUMIRE PROIECT:
PUZ SI RLU - ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE

Intravilan CF 365558, 365557, 323985- Arad, Jud. Arad

CONCEPTUL PROPUZ

Proiect nr:
258 / 2024

Faza:
P.U.Z. + R.L.U.

Format:
A3 (630 X 297)

A-03



MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744
www.primariaarad.ro pma@primariaarad.ro



Direcția Generală Arhitect Șef
Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

Nr. ad. 101823/6332/A5/12.03.2025

Spre știință,

S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

Mun. Arad, B-dul Revoluției, Nr. 56, Mansardă, Jud. Arad
studiom.arad@yahoo.com

Către,

Nomul – **Cristian JURCAN**

Referitor la documentația de urbanism **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – "ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE"**, înregistrată la **Primăria Municipiului Arad** cu Nr. 101823/05.12.2024, cât și a completărilor solicitate depuse cu Nr. 6332/28.01.2025, amplasament în intravilanul municipiului Arad, pe parcelele identificate prin C.F. Nr. 323985, 365557, 365558 – Arad, cu suprafața totală de **28.994 mp**, aflată în etapa a II-a de elaborare a propunerilor:

Prin prezenta vă comunicăm că, în urma analizării documentației în cadrul ședinței din data de 19.12.2024, membrii comisiei C.T.A.T.U. au fost de acord cu soluția propusă.

Documentația care se va depune în vederea obținerii avizului tehnic Arhitect-Șef și promovării spre aprobare a documentației de urbanism, va respecta următoarele:

-prevederile *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022;*

-prevederile *Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024.*

Documentația care se va depune în vederea obținerii avizului tehnic Arhitect-Șef și promovării spre aprobare a documentației de urbanism, se va elabora conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM 010-2000, prevederilor Ordinului M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și ale HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

La etapa a III-a, documentația se va depune cu cerere tip însoțită de către proprietarii notați în extrasul de carte funciară în vederea emiterii avizului tehnic Arhitect-Șef și pentru a putea fi propusă spre promovare, analizare, dezbateri și decizie în ședința Consiliului Local. Documentația de urbanism, întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu ștampila RUR, se va depune în trei exemplare identice (un exemplar original și două copii) pe suport de hârtie și 1 exemplar în format electronic pe suport CD/DVD, care va cuprinde întreaga documentație: piese scrise, piese desenate – în format doc, pdf, și în format vectorial (dxf, dwg, shp), pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național Stereo 1970, conform art. 48, alin. (1), din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, astfel încât să poată fi integrate în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară – și CU, extrase CF, avize, acorduri, etc., - în format pdf, cât și dovada achitării taxei RUR.

Alăturat vă înaintăm Raportul informării și consultării publicului, aferent Etapei a II-a – Consultarea asupra propunerilor preliminare.

Cu stimă,

Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh. Ioana Bărbăteu	9 MAR. 2025
Elaborat	Consilier	Arh. Virgil To	7.03.2025

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.ad.101823. 6332/A5/_____

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
Etapa a 2-a – Consultarea asupra propunerilor preliminare

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind:

P.U.Z. și R.L.U. – Ansamblu locuințe individuale

Amplasament: - municipiul Arad, CF 323985, CF 365558, CF 365557 Arad

Beneficiar: Jurcan Cristian

Proiectant: - SC STUDIO M ȘOIMA SRL, arh. RUR M.Șoima, proiect nr.258/2024

În vederea informării și consultării publicului s-au efectuat următoarele activități la etapa 2 – etapa de elaborare a propunerilor PUZ :

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr.101823/05.12.2024 și adresa transmisă cu nr.6332/28.01.2025, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 03.02.2025.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 03.02.2025-17.02.2025.

- beneficiarul documentației a amplasat panouri pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism: CF 352206, CF 354194, CF 335340, CF 335341, CF 335337, CF 335339, CF 335338, CF 335237, CF 329594, CF 325614, CF 313536, CF 326108, CF 358183, CF 349555, CF 302771, CF 315530, CF 344508, CF 344507, CF 344506, CF 300555, CF 353441, CF 355540, DIRECȚIA PATRIMONIULUI.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de proprietara imobilului identificat cu CF 302771 Arad la data de 05.02.2025, care ne-a transmis prin adresa înregistrată cu nr.9880/06.02.2025, faptul că nu este de acord cu modul de stabilire al limitelor proprietății dănei în documentația de urbanism.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat, la data de 10.02.2025

Prin adresa înregistrată cu nr.12432/12.02.2025 inițiatorul documentației transmite următorul răspuns:..." în ce privește limitele proprietății noastre, alăturat vă atașăm planurile de situație vizate de OCPI, dar în același timp, pentru a nu exista dubii cu privire la stabilirea limitelor de proprietate de către topografi autorizați, facem apel către cei nelămuriți, să vină cu ridicările topografice, atât separate, măsurători personale ale proprietății cât și împreună cu topograful care a executat lucrarea noastră."

Răspunsul a fost transmis la data de 13.02.2025

Până la această dată nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile corespunzătoare etapei de elaborare a propunerilor PUZ, se va putea începe circuitul legal de avizare.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Arhitect Șef
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătură	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		26.02.2025
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		02.2025



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 4878 din 17.03.2025

Ca urmare a notificării adresată de JURCAN CRISTIAN,

Jud. Arad, privind planul „Elaborare PUZ și RLU - Ansamblu locuințe individuale - corespunzător Avizului de Oportunitate”, propus a fi amplasat în intravilanul municipiului Arad, jud Arad, amplasament identificat prin CF nr. 323985, 365558, 365557 Arad, înregistrată la APM Arad cu nr. 322/R/1582 din 30.01.2025, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

Agenția pentru Protecția Mediului Arad

- ca urmare a consultării membrilor Comitetului Special Constituit din data de 12.02.2025 și a completărilor ulterioare;
- în conformitate cu prevederile art. 11. alin. 1, art. 13. și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

planul propus „Elaborare PUZ și RLU - Ansamblu locuințe individuale - corespunzător Avizului de Oportunitate”, propus a fi amplasat în intravilanul municipiului Arad, jud Arad, amplasament identificat prin CF nr. 323985, 365558, 365557 - Arad, titular Jurcan Cristian, nu necesită evaluare de mediu și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

Amplasamentul este situat în mun. Arad, în partea de nord-vest a Cartierului Cadaș, într-o zonă aflată în plină dezvoltare, terenurile fiind gradual transformate din terenuri arabile/pășune în zonă de locuințe. Incinta studiată, (în suprafață de 28 994 mp), este compusă din trei parcele.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea acceselor, căilor de comunicație carosabile și pietonale și la extinderea rețelilor de utilități din străzile învecinate.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- construcții noi: 39 loturi de locuințe individuale, din care 2 loturi pot avea funcțiune secundară de unități prestări servicii și comerț, regim înălțime S/D+P+1E+M;
- dotări și racorduri tehnico-edilitare;
- sistematizarea verticală a terenului;
- căi de comunicație, carosabil de incintă, parcaje/garaje, alei pietonale;
- amenajare zone verzi - se propune un spațiu verde compact, amplasat în vecinătatea intersecției cu Str. Porumbacului și zona parcarilor pentru vizitatori, pe parcela identificată prin CF 365558 Arad, în suprafață de 579,80 mp. Această zonă verde va fi amenajată ca zonă de odihnă, loc de joacă și activități de recreere;

Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ARABIL IN INTRAVILAN	28994.00	100.00	0.00	0.00
LOCUINTE	0.00	0.00	23700.80	81.74
SUPRAFATA CONSTRUCTII	0.00	0.00	9480.32	40.00
SUPRAFATA MINERALA	0.00	0.00	5925.20	25.00
SPAȚIU VERDE AMENAJAT	0.00	0.00	8295.28	35.00
CAI DE COMUNICATIE	0.00	0.00	4104.90	14.16
SPATII VERZI COMPACTE	0.00	0.00	579.80	2.00
REZERVA PENTRU MODERNIZARE DRUMURI INVECINATE	0.00	0.00	608.50	2.10
TOTAL	28994.00	100.00	28994.00	100.00

Alimentarea cu apă. Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, se propune realizarea unui bransament de apă din rețeaua de apă a municipiului Arad.

Apele uzate igienico-sanitare provenite de la locuințele propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră.

Apele pluviale provenite de pe acoperișul locuințelor sunt considerate ape convenționale curate și se vor deversa la nivelul solului, pe spațiile verzi aferente lotului. Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005.

Energie electrică se va asigura bransarea la rețeaua de electricitate existentă în zonă.

Energia termică va fi asigurată prin soluții locale ce vor utiliza combustibili lichizi, solizi, gaz natural sau energie electrică.

Planul propus prevede asigurarea suprafeței de spațiu verde conform prevederilor legale, astfel în conformitate cu HG nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și HCLM Arad nr.572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad pentru zona de locuit vor fi prevăzute spații verzi înierbate, plantații, gazon, etc. dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor, respectiv min. 35% (zonele cu locuințe individuale) raportată la suprafața terenului.

Gospodăria comună. Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele și containere amplasate la fiecare casă în parte, într-un loc special amenajat în zona căii de acces. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către operatorul de salubritate licențiat pe baza unui contract de servicii între locatari și această întreprindere de salubritate.

b) Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:

În prezent folosința actuală a terenului (conform CU nr. 273/27.02.2024, în temeiul reglementărilor P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. nr.588/14.11.2023) este pășune în intravilan, subzone predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

Vecinătățile incintei sunt:

Parcela identificată prin CF 323985-Arad situată în zona nord-estică a incintei reglementate.

Nord, nord-est: str. Filotei teren proprietate privată CF 335165-Arad

Sud-est: terenuri proprietate privată

Sud-vest: str. Ioan Mehedințeanu terenuri proprietate privată

Nord-vest: teren proprietate privată -(str. Ioan Mehedințeanu nr 36).

Parcela identificată prin CF 365558-Arad situată în zona centrală a incintei reglementate.

Nord, nord-est: str. Ioan Mehedințeanu, str. Filotei compusa din lot neantabulat, terenuri proprietate private.

Sud-est: str. Veseliei, str. Vulturului, str. Porumbacului, terenuri proprietate privată

Sud-vest: str. Porumbacului, drum de exploatare agricolă, terenuri proprietate privată identificate

Nord-vest: terenuri proprietate privată identificate si drum de exploatare agricola

Parcela identificată prin CF 365557 Arad situată în zona sud-vestică a incintei reglementate.

Nord: drum de exploatare agricolă, teren proprietate privată CF 335016-Arad

Est: strada Porumbacului.

Sud: teren proprietate privată.

Vest: terenuri proprietate privată.

Accesul în incinta reglementată se face din străzile învecinate, toate loturile ce compun incinta având acces direct din una sau mai multe strazi.

c) **Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:**

Planul va crea cadrul ca proiectul viitor să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amploarea investiției și condițiile de funcționare să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului.

d) **Problemele de mediu relevante pentru plan sau program:**

Conform memoriului, terenul pe care este propus planul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale, prin extinderea celor existente aflate în vecinătatea amplasamentului, cu respectarea condițiilor administratorului rețelei.

e) **Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor);**

Proiectul de plan va respecta prevederile legislației de mediu în vigoare pentru funcțiunile propuse, și anume: OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Vor fi respectate prevederile OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea 17/2023 cu modificările și completările ulterioare

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) **Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor**

Planul va genera un impact cu caracter local, manifestat în special prin zgomot pe durata executării lucrărilor. Impactul va fi redus, temporar, manifestându-se în zona frontului de lucru și a organizării de șantier.

- în etapa de operare natura impactului devine permanentă, cu aceleași efecte negative reduse asupra mediului. Pentru niciuna din formele de impact identificate nu se preconizează atingerea unui nivel semnificativ, se preconizează că impactul nu va fi unul semnificativ.

b) **Natura cumulativă a efectelor**

Pentru estimarea impactului cumulativ atât în etapa de execuție a proiectului cât și în etapa de funcționare a acestuia, au fost identificate proiecte similare aflate în derulare. Impactul cumulativ în perioada de execuție a proiectului se poate manifesta doar în condițiile în care lucrările de execuție a proiectului se vor suprapune ca perioadă de timp cu lucrările prognozate referitoare la alte proiecte.

c) **Natura transfrontieră a efectelor**

Planul propus nu se regăsește în Anexa 1 din Legea 22/2001 (*actualizată*) pentru ratificarea Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991.

d) **Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):**

Execuția lucrărilor pentru construcția propusă și a dotărilor aferente tehnico edilitare va necesita utilizarea unor materiale care prin compoziție sau prin efectele potențiale asupra sănătății sunt încadrate în categoria substanțelor și preparatelor chimice periculoase. Aceste substanțe și materiale sunt reprezentate de: carburanți (motorină, benzină), lubrifianți (uleiuri, vaselină), vopsele, solvenți etc.

Pentru acest plan s-a emis Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 581 /23.12.2024, de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad, în care se menționează că "planul propus este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică".

e) **Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate:**

Planul propus se va implementa în intravilanul municipiului Arad, pe o suprafață de 28.994 mp.

f) **Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:**

Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Amplasamentul studiat nu se află în vecinătatea sau în cadrul zonelor de protecție pentru monumente sau situri.

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

Nu au fost evidențiate poluări ale factorilor de mediu în zonă.

Folosirea terenului în mod intensiv:

Planul implică folosirea terenului în vederea realizării unei zone rezidențiale cu locuințe tip condominiu, conform Avizului de oportunitate nr.32/24.09.2024, emis de Primăria Arad.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:

Planul propus nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, deoarece nu se suprapune și nu afectează arii naturale protejate sit Natura 2000.

Condițiile de realizare a planului:

- respectarea documentației înregistrată la APM Arad, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare;
- se vor respecta condițiile impuse prin punctele de vedere/actele administrative sau de reglementare emise de autoritățile implicate;
- pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad.

Protecția calității apelor:

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor colecta prin rețeaua de canalizare a municipiului Arad și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din HG nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- apele pluviale provenite de pe amplasament (acoperișuri, trotuare, parcaje), vor fi colectate și deversate la nivelul solului. Apele pluviale se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din HG nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;

Protecția calității aerului:

- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse);
- se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 „Aer din zonele protejate”.

Protecția solului și a subsolului:

- se vor asigura condiții pentru stocarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale;
- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor;
- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

Gestionarea deșeurilor:

În perioada realizării lucrărilor de construire:

- vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces către drumul de acces;
- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere;
- deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului;
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;
- deșeurile inerte rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr.17/2023, cu modificări și completări ulterioare, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă.

Protecția biodiversității:

- spații verzi conform prevederilor legale, astfel în conformitate cu HG nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și HCLM Arad nr.572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad pentru zona de locuit vor fi prevăzute spații verzi

îmierbate, plantații, gazon, etc. dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor, respectiv min. 35% (pentru zonele cu locuințe individuale) raportată la suprafața terenului.

- la curățarea amplasamentului nu se vor arde miriștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă;
- deșeurile vegetale rezultate în urma curățării amplasamentului vor fi predate/transportate la stația de compost a municipiului Arad;

Parcaje

Minim 2 locuri de parcare și/sau garare pentru fiecare unitate locativă, cu suprafața utilă a construcției peste 120mp, respectiv minim 1 loc de parcare și/sau garare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă a construcției până în 120mp, conform Anexa la HCL 187/28.03.2024 Arad. Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar nu mai puțin de 1 loc de parcare sau garaj/unitate locativă.

- se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon;
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus.

Se vor respecta prevederile:

- OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 pentru protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări pe raza municipiului Arad;
- Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- HG 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare;
- Decizia Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de înlocuire a Deciziei 94/3/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul art. 1 lit. (a) din Directiva 75/442/CEE a Consiliului privind deșeurile și a Directivei 94/904/CE a Consiliului de stabilire a unei liste de deșeuri periculoase în temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE privind deșeurile periculoase, cu modificările ulterioare;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023 cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;

precum și ale altor acte normative care reglementează această categorie de planuri/proiecte.

În cazul în care actele normative vor suferi modificări sau vor intra în vigoare alte acte normative care reglementează această categorie de proiecte/activități, titularul proiectului/activității va respecta condițiile impuse de legislația în vigoare.

Documentația cuprinde:

- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului, elaborată de titular;
- Certificat de urbanism nr. 273 din 27.02.2024, eliberat de Primăria municipiului Arad;
- Memoriu de prezentare, elaborat de Studio M Șoima SRL;
- Planșe anexa la documentație privind încadrarea în zonă a amplasamentului;
- Dovadă achitare tarif procedură cu OP nr. 116 din 30.01.2025;
- Declarație de luare la cunoștină de prevederile Regulamentului 2016/679/UE privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date ("GDPR") dată de reprezentantul societății în data de 30.01.2025;
- Consimțământ expres conform Legii nr. 9/2023 pentru modificarea și completarea OUG nr. 41/2016 privind stabilirea unor măsuri de simplificare la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea și completarea unor acte normative, dat de reprezentat în 30.01.2025;
- Aviz de oportunitate nr. 32 din 24.09.2024, eliberat de Primăria municipiului Arad;
- Extrase Carte Funciară, eliberate de OCPI Arad;
- Proces verbal nr. 2425/12.02.2025, întocmit în baza ședinței Comitetului Special Constituit;

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Adresa: Splaiul Mureșului, FN, Arad, Cod poștal 310 132

Telefon: +4 0257 280 996

e-mail: office@apmar.anpm.ro

website: <http://apmar.anpm.ro>

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Pagină 5 din 6

- Punct de vedere exprimat de Primăria municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente prin adresa nr.9281/A5/10.02.2025;
- Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 581/23.12.2024, eliberată de Direcția de Sănătate Publică Arad;
- Aviz de amplasament nr. 595/23.01.2025, emis de Compania de Apă Arad;

Informarea și participarea publicului la procedura de reglementare:

- Anunțuri privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare, publicate în cotidianul „Jurnal Arădean” din 20.12.2024 și 24.12.2024;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare postat pe site-ul APM Arad în data de 19.02.2025;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare publicat în „Jurnal Arădean” din 21.02.2025.

Notă: pe toată perioada de derulare a procedurii de reglementare nu au fost înregistrate observații din partea publicului/publicului interesat referitoare la plan.

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în întregime titularului proiectului.

În situația în care intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei decizii, sau se modifică condițiile care au stat la baza emiterii acesteia, titularul proiectului are obligația de a notifica APM Arad, iar autoritatea competentă decide, după caz, pe baza notificării titularului, menținerea actelor de reglementare sau necesitatea revizuirii acestora, informând titularul cu privire la această decizie. Până la adoptarea unei decizii de către autoritatea competentă, în sensul prevăzut mai sus, este interzisă desfășurarea oricărei activități sau realizarea proiectului, planului ori programului care ar rezulta în urma modificărilor care fac obiectul notificării.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

Conform HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia, Art. 8, alin. (2), lit. ii) “Agențiile județene pentru protecția mediului au următoarele atribuții principale: urmăresc îndeplinirea cerințelor legislației de mediu din actele de reglementare emise și, în cazul constatării unor neconformități, iau măsurile care se impun, potrivit competențelor stabilite de legislația în vigoare.”

Prezenta decizie își păstrează valabilitatea pe toată perioada punerii în aplicare a planului, conform art. 16, alin. (1) din OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul act de reglementare cuprinde 6 pagini și a fost redactat în 2 exemplare originale.

Director Executiv
Dănoiu Dana Monica



Șef Serviciu
Bociort Claudiu, Acorduri, Autorizații

Întocmit,
Tăcedan Mișu Elena



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Strada Satm (anexa 1 - 4 Arad) Județul Arad România Cod postal 410120
Căminul PO 4600402 Arad - RO 71 0022 000 1991
Capetalul social se ridică la: 9.659.000 Lei
IBAN: RO71 0022 0001 0001 0001 0001 - BCR



TEL: +40 257 270 844
ARAD 257 270 844
Fax: +40 257 270 844
apacanal@caarad.ro
www.caarad.ro
programare 8:00 - 16:00

Nr. 595 din 23.01.2025

Către,

Jurcan Cristian

spre știință:

☐ Studio M. Șoima SRL

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 595 din 15.01.2025, prin care se solicită aviz de:

amplasament [☒] / **soluție tehnică** de principiu [☐] la fază PUD [☐] / PUZ [☒] pentru obiectivul

Elaborare PUZ și RLU -Ansamblu locuințe individuale-corespunzător Avizului de Oportunitate

Adresa obiectivului: loc. Arad, Intravilan CF. 323985, 365557, 365558

Beneficiar: **Jurcan Cristian**

Adresa beneficiarului: loc. Loc. Arad, str. Obedenaru, bl. X4, sc. A, et. 9, ap. 39

Certificat de Urbanism nr. 273 din 27.02.2024, în vederea întocmirii PUD/PUZ,
vă comunicăm următorul

acord

- **cu mențiuni și condiții** precizate în pag. 2 verso și alăturate prezentului Aviz privind propunerea

☐ Proiectant: Studio M. Șoima SRL

Rămâne în sarcina titularului de aviz/acord de a transmite tuturor celor interesați, spre știință, prezentul document.

Notă:

Acordul **nu este** însoțit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apă - canal.

Avizarea amplasamentului la fază PUD/PUZ nu înlocuiește procedura DTAC de avizare [avizare Fișă tehnică în baza CU eliberat pentru întocmirea PT/DTAC/DTAD/DTOE] în vederea emiterii AC.

Avizul de amplasament nu ține loc de Aviz de soluție tehnică/tehnico-economică pentru utilitățile publice de apă-canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă și/sau de canalizare.

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Are în exploatare în zonă rețele publice de apă potabilă,

Are în exploatare în zonă rețele publice de canalizare menajeră.

După caz, traseele rețelilor de apă-canal existente în zonă sunt figurate informativ pe planșa(ele) Dvs. restituită(e) alăturat. Pozițiile exacte ale acestora în teren vor fi materializate de delegații operatorului, care vor fi convocați pe șantier, în scris, prin grija beneficiarului/investitorului.

PREȘEDINTE C.T.E.

Director general,

Ing. Borha Gheorghe-Vasile



acord (condiții, mențiuni, observații)

pentru documentația de urbanism nr. la fază PUD [☐] /PUZ [☒] pentru obiectivul:

Elaborare PUZ și RLU -Ansamblu locuințe individuale-corespunzător Avizului de Oportunitate

Adresa obiectivului: loc. Arad, Intravilan CF. 323985, 365557, 365558

Beneficiar: Jurcan Cristian

CONDIȚII:

1. Retelele publice de alimentare cu apă și de canalizare sunt conform planului de situație anexat. Pe proprietatea dumneavoastră se află o conductă de canalizare menajeră PVC DN 160 mm care face parte din sistemul public de alimentare cu apă și de canalizare ce a fost concesionat Companiei de Apă Arad S.A. prin Contractul de Delegare a Gestunii serviciului Public de alimentare cu apă și de Canalizare județul Arad, înregistrat sub nr. 648/2009. Conform art. 26, alin. (2) din Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare în ceea ce privește această conductă Compania de Apă Arad SA are un drept de trecere pentru utilitate publică asupra terenului pentru întreținerea/reabilitarea și exploatarea sistemului de alimentare cu apă pe toată durata existenței acestuia, indiferent de titularii dreptului de proprietate cu titlu gratuit.
2. Branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementați de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare – avizare – autorizare – execuție – recepție – contractare – furnizare, în baza unei(unor) *Cereri de branșare/racordare* înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul(împuterniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică.
3. Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică.
4. Prezentul aviz nu ține loc de Aviz de Soluție Tehnică de alimentare cu apă și canalizare.



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Sediul: Strada Sabiei Deget 2-4 Arad, Județul Arad România - Tel: 0257 20 10 00

Telefax: 0257 20 10 01 Fax: 0257 20 10 02

E-mail: apa@caa-arad.ro

Web: www.caa-arad.ro

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

IBAN: RO72 2500 0000 0000 0000 0000

CERERE în vederea emiterii

AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT
faza D.T.A.C.

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
INTRARE 599

15 JAN 2025

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII (Obiectiv, Beneficiar, Proiect și Proiectant):

1.1. Denumire obiectiv(*1) PUZ SI RLU - ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE

1.2. Amplasament obiectiv(*1) ARAD, INTRAVILAN CF NR. 323985, 365557, 365558

1.3. Beneficiar(*1) JURCAN CRISTIAN

Adresa(*4).

Identitate agent ec (*4): C.F. C U L cont banca

1.4. Proiect nr. (*1) 258/2024 Elaborator(*1) SC STUDIO M SOIMA SRL

1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1) 273/27.02.2024 Emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTITIEI(*1)

2.1. AMPLASAMENT(*1):

ARAD, INTRAVILAN CF NR. 323985, 365557, 365558

2.2.a. BRANȘAMENT DE APĂ / RACORD DE CANAL(*1):

2.2.b. ASIGURARE UTILITĂȚI DE APĂ-CANAL LA OBIECTIV(*1): ☐ sistem public / ☐ sistem individual / privat

2.2.b.1. Branșament de apă(*1):

2.2.b.2. Racord de canalizare(*1):

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT(*1)

3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINȚELOR AVIZATORULUI(*1):

4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIȚIILOR ȘI RESTRICȚIILOR IMPUSE(*1):

ÎNTOCMIT(*2)

SC STUDIO M SOIMA SRL

5. Văzând specificările prezentate în fișa tehnică și în dosarul anexă privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru autorizare, se acordă:

AVIZ FAVORABIL

în vederea emiterii Autorizației de Construire, ☐ fără condiții / ☒ cu următoarele condiții (*3*5):

*1) C.A. ARAD, Director general,
ing. Borha Gheorghe Vasile.



**Precizări privind COMPLETAREA FORMULARULUI FIȘA TEHNICĂ – C.A. ARAD în vederea emiterii
AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT ȘI / SAU BRANȘAMENT / RACORD
pentru ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ / INDUSTRIALĂ ȘI/SAU CANALIZARE MENAJERĂ / PLUVIALĂ**

I. DATE GENERALE(*)

1. Baza legală

- L. 213/17.11.1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
L. 51/8.03.2006 (R) 5.03.2013, a serviciilor comunitare de utilități publice
L. 241/22.06.2006 (R) 7.09.2015 a serviciului de alimentare cu apă și canalizare
L. 199/25.05.2004 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
OTU 13/26.02.2008 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a serviciilor publice de apă-canal

2. Conținutul documentației tehnice anexă la Fișa tehnică:

	utilități apă-canal		alte lucrări exterioare		
	rețele	branșare	utilități	civile	industrii
a). Certificatul de Urbanism (copie), Nr. din	X	X	X	X	X
b). Aviz CAA – asigurare servicii (copie) Nr. din		X			X
c). Aviz CAA – soluție tehnică (copie) Nr. din	X				
d). Memoriu general, importanța, perioada de execuție planificată	X		X	X	X
e). Memoriu specialitate apă, canal, exigențe minime de calitate	X	X			X
f). Plan de încadrare în teritoriu (anexa la CU)	X	X	X	X	X
g). Plan(planuri) topografic(e) sc. 1:500 -> 1:1000	X		X	X	X
h). Planuri rețele, lucrări subterane (după caz), sc. 1:200 -> 1:1000	X	X	X		X
g). Planșe caracteristice obiecte tehnologice apă-canal (după caz)	X				X
h). Scheme tehnologice, scheme de montaj, profile caracteristice	X	X			
j).					
k).					

Avizele de specialitate C.A. Arad necesare în dosarul tehnic se solicită și se obțin de proiectant direct de la operator.
Dosarul tehnic va fi depus în 2 exemplare pentru fiecare utilitate publică ce face obiectul Fișei (APĂ, respectiv CANAL).

3. Durata de emitere a avizului: (30 zile calendaristice de la data depunerii documentației complete)

II. CONDIȚII ȘI RESTRICTII SPECIFICE INVESTIȚIEI IMPUSE DE AVIZATOR(*):

2.1. AMPLASAMENT:

Pe traseul și în zona de protecție sanitară a rețelilor, instalațiilor și construcțiilor specifice aparținând sistemelor publice de apă-canal este interzisă amplasarea de construcții provizorii sau definitive (HG 930/05, OTU 13/08, Ord. MS 536/97).

2.2. BRANȘAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

Pentru branșarea/racordarea la utilitățile publice de apă-canal se întocmesc proiecte de specialitate, la solicitarea utilizatorului de apă, ori a operatorului de servicii de apă-canal, dacă sunt îndeplinite condițiile tehnice de funcționare ale sistemelor publice existente și se avizează separat, pentru fiecare obiectiv/imobil în parte.

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

Condițiile generale de branșare/racordare, parametrii hidraulici (debite, presiuni) și condițiile de calitate în punctul de delimitare a instalațiilor publice/private se stabilesc prin Avizele de principiu C.A. Arad pentru furnizarea serviciilor de alimentare cu apă și canalizare, solicitate și obținute de proiectant în baza unei documentații de specialitate.

Soluțiile tehnico-economice pentru utilitățile noi de apă-canal și racordarea lor la sistemele publice existente se avizează de C.A. Arad la fazele de proiectare SF și PT

III. INDICAȚII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

a) Temei: Hot.Cons.Adm. C.A. Arad nr./din

b) Valoarea taxei de avizare a Fișei tehnice C.A. Arad este de *) lei.

c) Banca: Trezoreria Arad cont RO85TREZ021 5069XXX008141; B.C.R. Arad cont RO93 RNCB1200 000000280001

Taxa pentru avize de specialitate nu este inclusă în taxa de avizare a Fișei tehnice și se va încasa de C.A. Arad, separat.

IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

- trasare (informativă) gospodării edilitare de apă-canal existente, pe planuri topografice prezentate de proiectant, restituite.

și conform anexei C.A. Arad (*3*5) la prezenta Fișă Tehnică.

NOTA:

Rubricile numerotate ale formularului de Fișă tehnică se completează după cum urmează.

(*1) De către proiectant - cu datele rezultate din documentație conform cerințelor avizatorului.

(*2) De către proiectant - cu numele, prenumele și titlul profesional al acestuia (cu drept de semnătură, abilitat/autorizat în domeniu, potrivit legii).

(*3) De către avizator, ca urmare a analizei documentației și a FIȘEI TEHNICE depuse

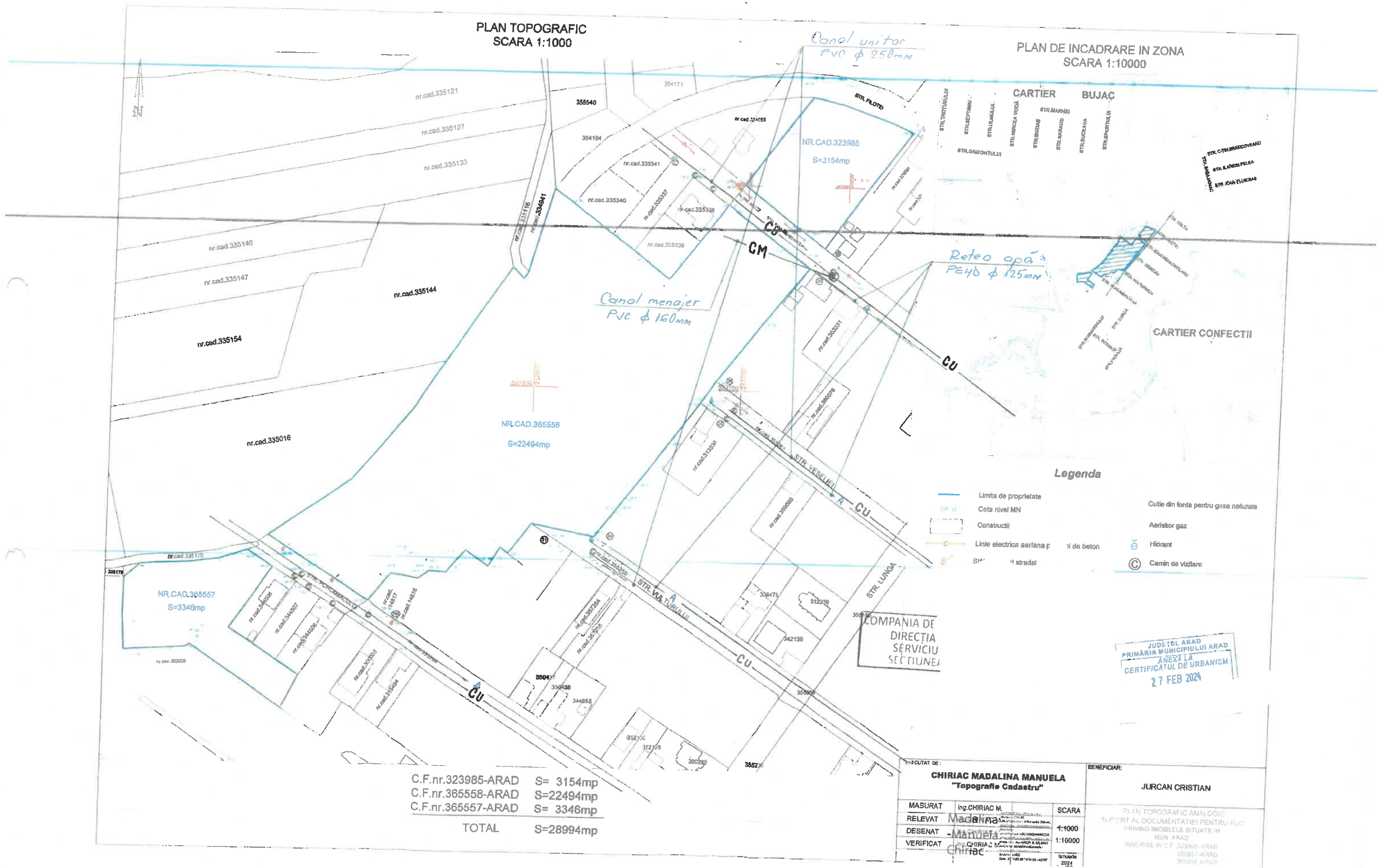
(*) Rubricile marcate cu asterisc se completează de avizator la faza C.U. în funcție de caracteristicile lucrărilor și de condițiile de amplasament

(*4) De către titular/beneficiar - cu datele solicitate de avizator pentru completarea facturii fiscale.

(*5) Date ori cerințe specifice lucrării, formulate de C.A. Arad la C.U., la fază SF, PT+CS, ori în procesul de analiză a dosarului tehnic în anexa la Fișă.

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:1000

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:10000



C.F.nr.323985-ARAD S= 3154mp
C.F.nr.365558-ARAD S=22494mp
C.F.nr.365557-ARAD S= 3346mp
TOTAL S=28994mp

ELUCIAT DE:		BENEFICIAR:	
CHIRIAC MADALINA MANUELA		JURCAN CRISTIAN	
"Topografie Cadastru"			
MASURAT	ing.CHIRIAC M.	SCARA	
RELEVAT	Madalina	1:1000	
DESENAT	Madalina	1:10000	
VERIFICAT	CHIRIAC		

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC
SUPPORT AL DOCUMENTATIEI PENTRU P.V.Z.
PRIVIND IMOBILELE SITUATE IN
MUN. ARAD
INSCRISE IN C.F. 323985-ARAD
365557-ARAD
365558-ARAD



RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.
Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI
Telefon/fax: 0219291 / 0372875235

Nr. 25480287 din 17/03/2025

Catre

CRISTIAN JURCAN, domiciliul/sediu _____ municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul _____

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **25480287 / 20/12/2024**, pentru obiectivul **PUZ SI RLU ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE** cu destinatia **PUZ SI RLU ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, Strada **Intravilan**, nr. **FN**, bl. _____, et. _____, ap. _____, CF **365557;323985**, nr. cad. _____.

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 25480287 / 17/03/2025

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*

AVIZ FAVORABIL VALABIL NUMAI PENTRU FAZA PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: A. In zona exista LES 0,4kV ce nu apartine UO Arad; B. PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, cf. PLANULUI URBANISTIC APROBAT; C. Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; D. Se interzice executarea sapaturilor la distante mai mici de 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor electroenergetice; E. Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 1,5m fata de traseul LES ex. dar nu inainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora; TOATE SAPATURILE SE VOR EXECUTA MANUAL PE TRASEUL LES EXISTENT; F. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent LES 0,4 kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; G. Distanța min. admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (cat. C, D, E): balcon, fereastră (DEȘCHISA), terasă propusă a se construi și conductorul LEA 0,4 kV ex., va fi 1m, PE 106/2003; H. Distanța măsurată pe verticală în zona de acces, între conductorul inferior al LEA 0,4 kV și partea carosabilă să fie min. 6m, PE 106/2003; I. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, (APROPIERE) între conductă subterană de apă propusă și LES 0,4 kV ex. va fi de min. 0,5m (0,6 m pt. adâncimi > 1,5m de pozare a conductei de apă), cf. NTE 007/08/00; J. Distanța de

siguranta masurata in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa propusa si LES 0,4 kV existenta va fi de min. 0,25m cf. NTE 007/08/00; K. Distanța de siguranță masurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent (LES 0,4 kV) și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; L. Distanța masurată pe orizontală între peretele conductei subterane de apă și fundația celui mai apropiat stalp LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pamant (APROPIERE, TRAVERSARE) să fie minim 2m (PE 106/2003) ; M. Distanța masurată pe orizontală între armaturile metalice supraterane ale conductei de apă subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. și fundația stalpului LEA 0,4 kV va fi egală cu înălțimea stalpului (PE 106/2003); N. Dist. de sig. mas. in plan oriz., la apropiere, între peretele cond. subterane de distribuție gaz pr. și LES 0,4 kV ex., va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m dacă LES 0,4 kV ex. este protejat în tub, cf. NTE 007/08/00; O. Dist. min. mas. pe oriz. între peretele conductei subterane de gaz (TRAVERSARE, APROPIERE) pr. a se construi și fundația celui mai apropiat stalp al LEA 0,4 kV ex. sau orice element al prizei de pamant, va fi 5m, cf. PE 106/2003; P. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. între armaturile metalice supraterane ale conductei subterane (robinete, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 0,4 kV, este înălțimea stalpului ex. în zona, cf. PE 106/2003;

- Traseele rețelilor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comandă dată de solicitant (executant). Zona MT/JT Arad Municipal asigură asistență tehnică suplimentară **nu e cazul la faza PUZ;****
- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Arad Municipal cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură **nu e cazul la faza PUZ;****
- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
- În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelilor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.
- Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricărui accident tehnic și de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului său, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la operatorul de distribuție **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** În zona de apariție a noului obiectiv există rețea electrică de distribuție DA ☒ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă DA ☐ NU ☒

Posibilitățile de racordare pentru puterea specificată în cererea de aviz de amplasament fiind prin: **cf. ATR**, această soluție este însă orientativă, urmând ca soluția exactă să se stabilească în cadrul Fisei de soluție sau a Studiului de Soluție, după depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la rețeaua electrică de interes public presupune următoarele etape:

- depunerea de către viitorul utilizator a cererii de racordare și a documentației aferente pentru obținerea avizului tehnic de racordare;

- stabilirea solutiei de racordare la reseaua electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la reseaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la reseaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 273 / 27/02/2024, respectiv pana la data de 27/02/2026.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza **1** planuri de situatie vizate de Zona MT/JT Arad Municipal.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.
Inginer Sef Zona Arad
Ciortan Mircea-Ioan

MIRCEA-IOAN CIORTAN

Verificat

-

Semnat de MIRCEA
IOAN CIORTAN
Data: la 17/03/2025
la 14:08:49 UTC

Intocmit
Huruba Petrica

PETRICA DORU HURUBA

Semnat de PETRICA
DORU HURUBA
la 17/03/2025 la
13:35:28 UTC

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la

Responsabil _____

* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie "Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.

** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"

*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)

Delgaz Grid SA, Gaz Timișoara Independenței 26-28 300207 Timișoara

CRISTIAN JURCAN

AVIZ DE PRINCIPIU

214897332/23.12.2024

Stimate domnule/doamnă CRISTIAN JURCAN,

Urmare a solicitării dumneavoastră 214896268 din 20.12.2024 , vă comunicăm **avizul de principiu**, necesar întocmirii documentației pentru faza PUZ, denumire lucrare **ELABORARE PUZ SI RLU ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE CORESPUNZATOR AVIZULUI DE OPORTUNITATE** din Județul **ARAD**, Localitatea **Arad**, **Strada: Fn, Nr: FN, Bloc: -, Ap: -, Nr.CF:365557; Strada: Fn, Nr: FN, Bloc: -, Ap: -, Nr.CF:365558; Strada: Fn, Nr: FN, Bloc: -, Ap: -, Nr.CF:323985**

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.
3. Prezentul aviz este valabil 12 luni pana la 23.12.2025 .

Cu respect,
Ileana Radescu
Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timisoara

ADRIANA Digitally signed by
ADRIANA BODNAR
Date: 2024.12.24
08:29:27 +02'00'
BODNAR

Emitent,
Mădălin-Nicolae Crisan

MADALIN- Digitally signed by
MADALIN-NICOLAE
CRISAN
Date: 2024.12.23
17:18:41 +02'00'
NICOLAE
CRISAN

Delgaz GRID SA

Departament Acces la Rețea Gaz
Timișoara Independenței 26-28
300207 Timișoara

www.delgaz.ro

Mădălin-Nicolae Crisan

0755036726
madalin-nicolae.crisan@delgaz-grid.ro

Abreviere: Timisoara

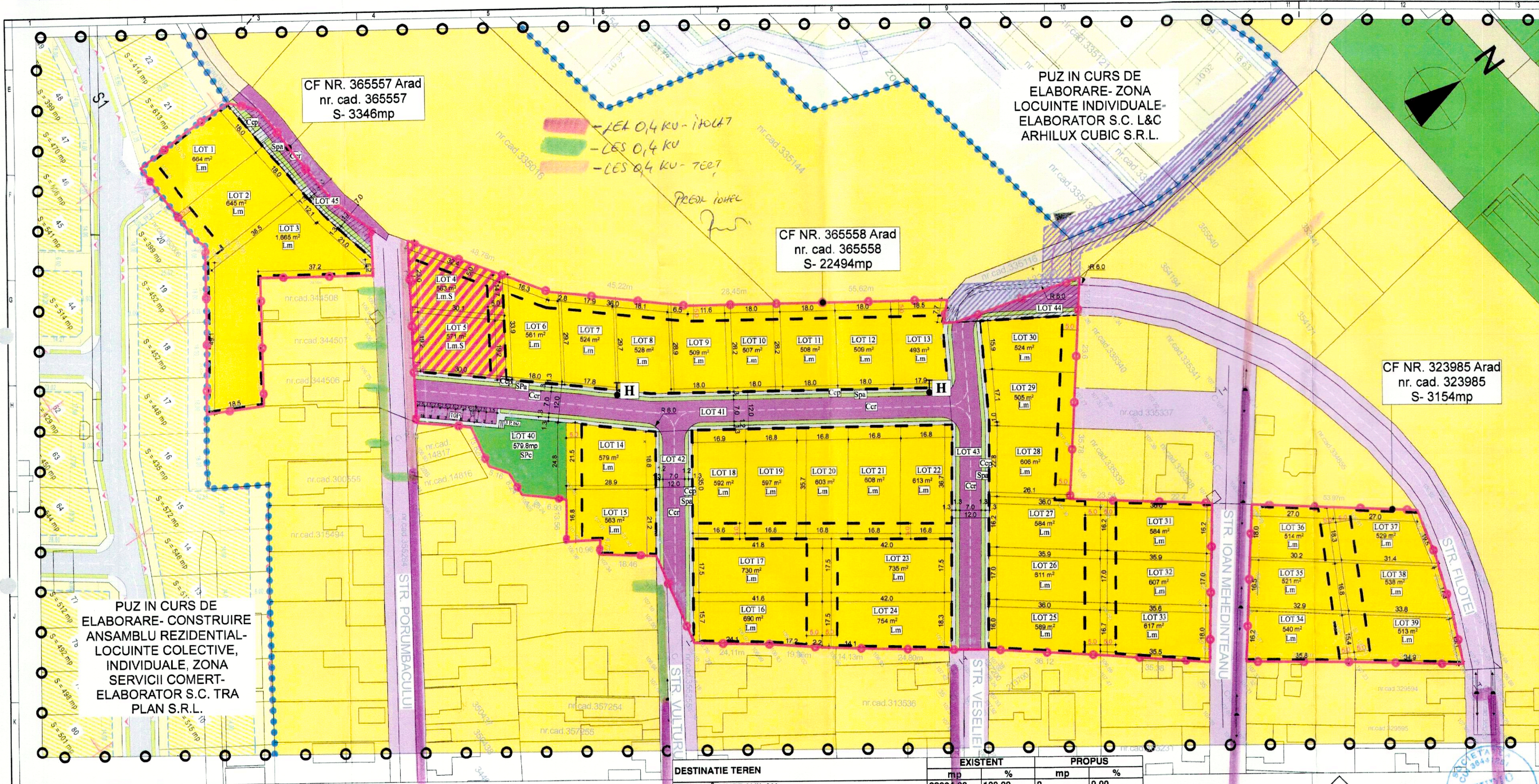
Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffael

Directori Generali

Cristian Secoșan (Director
General)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Evoie (Adj.)
Cristian Nicolae Ifrim (Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital social subscris
778.208.685 lei din care
777.168.994,25 lei vărsat



LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
- LIMITA PARCELELOR EXISTENTE/PROPUSE
- LIMITA PUZ-URI INVECINATE IN CURS DE ELABORARE/APROBATE
- LIMITA ZONA EDIFICABILA LOCUINTE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - PARCELARE PROPUSA
- ZUBZONA UNITATI AGRICOLE NEPOLUANTE
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI UNITATI PRESTARI SERVICII SI COMERT
- TEREN CEDAT DOMENIULUI PUBLIC PENTRU LARGIRE DRUM
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT AFERENT CAILOR DE COMUNICATII
- SPATIU VERDE AMENAJAT COMPACT
- DRUM DE EXPLOATARE
- STRAZI EXISTENTE - asfaltate
- CAROSABIL - propus
- PIETONAL - propus
- POSSIBILITATE MODERNIZARE DRUM, PROFIL STRADAL 12.00m
- CONTUR PARTE CAROSABILA POSSIBILITATE MODERNIZARE DRUM

RETELE EDILITARE EXISTENTE

- HIDRANTI STRADALI EXISTENTI
- HIDRANTI STRADALI PROPUSE

Suprafata de spatiu verde raportata la suprafata terenului, conform HCLMA 572/2022:

- Loc individuale 35%,
- Zona verde compacta, conform HG 525, minim 2 mp/persoana.
- 39 loturi locuinte x 4 pers/lot = 156 pers x 2 mp/pers = 312 mp - zona verde compacta minima.
- Zona verde compacta propusa = 580 mp.

Parcari conform HCLMA 187/2024

- Pentru locuinte cu suprafata utila pana la 120 mp - minim 1 loc de parcare pe parcela.
- Pentru locuinte cu suprafata utila peste 120 mp - minim 2 loc de parcare pe parcela.
- Pentru dezvoltare rezidentiala noua, cu peste 10 unitati locative se va asigura un spor de minim 25% pentru vizitatori: 39 loturi x 25% = 10 parcari vizitatori.
- Suplimentare cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, trotinete se va asigura un procent de minim 25% din locurile de parcare: 10 loc. P x 25% = 3 loc. parcare biciclete

SUBUNITATI FUNCTIONALE

- Lm - locuinte individuale, regim mic de inaltime
- Lm.S - locuinte individuale, regim mic de inaltime si unitati prestari servicii si comert
- SPc - spatiu verde compact
- SPa - spatiu verde de aliniament
- Ccr - cai de comunicatie rutiera
- Ccp - cai de comunicatie pietonala
- P - parcari

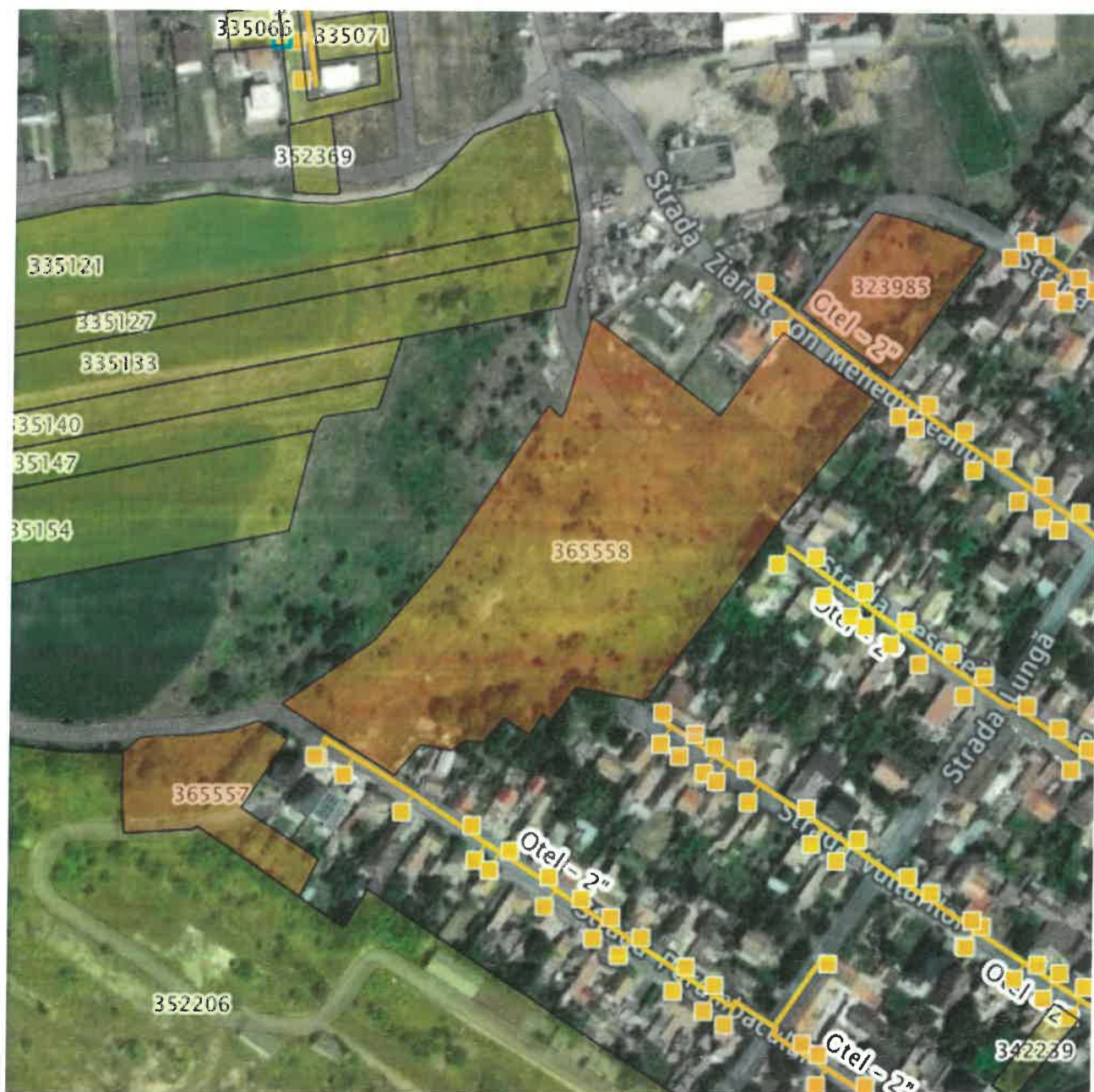
STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO@ARAD.RO

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
LOCUINTE INDIVIDUALE	104747	91.74	98746.00	86.49
CAI DE COMUNICATIE	9427	8.26	14849.20	13.01
SPATIU VERDE COMPACT	0	0.00	579.80	0.51
TOTAL	114175	100.00	114175.00	100.00

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
ARABIL IN INTRAVILAN	28994.00	100.00	0	0.00
LOCUINTE	0.00	0.00	23700.80	81.74
CONSTRUCTII	0.00	0.00	9480.32	40.00
SUPRAFATA MINERALA	0.00	0.00	5925.20	25.00
SPATIU VERDE AMENAJAT	0.00	0.00	8295.28	35.00
CAI DE COMUNICATIE	0.00	0.00	4104.90	14.16
SPATII VERZI COMPACTE	0.00	0.00	579.80	2.00
REZERVA PENTRU MODERNIZARE DRUMURI INVECINATE	0.00	0.00	608.50	2.10
TOTAL	28994.00	100.00	28994.00	100.00

Lm	LOCUINTE INDIVIDUALE	
	EXISTENT	PROPUSE
P.O.T.	0%	40%
C.U.T.	0.00	1.20
REGIM INALTIME max = S/D + P + 1E + M		
H max coama = 10.5 m.		
SPATII VERZI - min. 35% in interiorul parcelii		

BENEFICIAR: JURCAN CRISTIAN	Proiect nr: 258 / 2024
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE	Faza: P.U.Z. + R.L.U.
Intravilan CF 365558, 365557, 323985 - Arad, Jud. Arad	Format: A3 (830 X 297)
SCARA 1:1000	2024
REGLEMENTARI URBANISTICE	A-03



- | | |
|--|---|
| Imobil ce face scopul avizului | Imobile |
| Retea in lucru | Retea Presiune Medie |
| Retea Presiune Joasa | Retea Presiune Redusa |

Prezentul plan însoțește avizul nr. 214897332/23.12.2024

Madalin-Nicolae Crisan



Orange România SA
Tandem Building
Str. Matei Millo Nr.5,
Sector 1, Bucuresti,
România
Phone: 203 30 00
www.orange.ro

Aviz

To: CRISTIAN JURCAN
Fax:
Telefon: 0744963107
Date: 15-04-2025

From: Orange Romania
Telefon 2033000
Pagini, inclusiv 3
aceasta:
Referinta AFO225301/24170/2209
3

Referitor la cererea dvs. din data de **09-04-2025** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **ELABORARE PUZ SI RLU "ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE" - CORESPUNZATOR AVIZULUI DE OPORTUNITATE** in Arad, jud.Arad, va comunicam:

aviz pozitiv

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Condițiile Tehnice avand aceeași **referinta** ca prezentul document, emise de SC Protelco SA si atasate.



ORANGE Romania S.A.



S.C. PROTELCO S.A.

Reg. com.: J29/977/1996; CIF: RO8606690

Adresa: STR. ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud. PRAHOVA

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAiffeisen Bank - Agentia Campina

Data: 14-04-2025

Referinta: AFO225301/24170/..... 24170

Catre:

CRISTIAN JURCAN

Conform Certificat de Urbanism nr.273 din 27.02.2024

In atentie,

CRISTIAN JURCAN

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO225301/24170 din data 09-04-2025

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea

ELABORARE PUZ SI RLU "ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE" - CORESPUNZATOR AVIZULUI DE OPORTUNITATE, Conform Certificat de Urbanism nr.273 din 27.02.2024, Arad, Arad
va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditiile impuse).

Nu este afectat traseul Orange.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.

In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.

Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din avizul de principiu conditionat emis de Orange România S.A.

DIRECTOR OPERATIUNI

Ing. Patrasca Constantin



S.C. PROTELCO S.A.

Reg. com.: J29/977/1996; CIF: RO8606690

Adresa: STR. ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud. PRAHOVA

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

Nu este cazul.

Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari **IN ZONA DE PROTECTIE A RETELOR DE TELECOMUNICATII.**

• **REALIZAREA INVESTITIEI DUMNEAVOASTRA SE EFECTUEAZA FARA A AFECTA RETEAUA EXISTENTA A ORANGE. PE PLANURILE DE SITUATIE PREZENTATE DE PETENT NU EXISTA ELEMENTE DE REȚEA DE TELECOMUNICAȚII APARTINAND ORANGE ROMÂNIA S.A.**

Constructorul este **OBLIGAT SA COMUNICE IMEDIAT LA ORANGE ROMÂNIA S.A.**, telefon nr. 0374443275, 0374744741, email : NSG2@orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a rețelei de telecomunicatii din zona lucrarilor.

COORDONATOR

IT

INT. MIT
Co. Str.





MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI ARAD
310036-Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 1-3
Tel. 0257. 254. 438 ; Fax: 0257. 230. 010
web: www.dsparad.ro, e-mail: secretariat@dsparad.ro
Operator date cu caracter personal nr.34651

Nr.581/23.12.2024

NOTIFICARE
de asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestuia:

JURCAN CRISTIAN

Localitatea:

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea: Arad, Intravilan, CF nr. 323985, 365558, 365557, jud. Arad

Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul

ELABORARE PUZ ȘI RLU – “ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE” - CORESPUNZĂTOR
AVIZULUI DE OPORTUNITATE

FAZA: PUZ - RLU

Proiect nr: 258/2024

Proiectant: SC STUDIO M SOIMA SRL

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare, numele și prenumele specialistului 2737/23.12.2024

Parscuta Dinu, medic specialist igienă.

În urma evaluării documentației aferente proiectului propus, s-au constatat următoarele:

- proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică.

Notificarea este valabilă atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic și proiect.

DIRECTOR EXECUTIV
DR. IRIMIE CECILIA GABRIELA

ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. SURPAT MARGARETA MIHAELA

Cecilia-
Gabriela
Irimie

Digitally signed by
Cecilia-Gabriela Irimie
Date: 2024.12.23
12:10:13 +02'00'

Red. As. Pintilie Viorica

20435/23.07.2025

JURCAN CRISTIAN

Adresă de corespondență: nicoleta.dide@topoexim.ro

Spre **1. AEROPORTUL ARAD**
știință: **2. R.A. ROMATSA**

În baza prevederilor art. 87 din Legea nr. 21/ 2020 privind Codul aerian al României din 2020, și ale Hotărârii Guvernului nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată, în temeiul art. 3.7. și 3.8. din Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian României – RACR – AVZ ediția 2/ 2020, aprobată prin OMTIC nr. 893/2020,

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ - Ansamblu locuințe individuale pe terenul situat în municipiul Arad, CF 323985, 365558, 365557, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 860,4 m N față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 943 m E de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 107,33 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°10'58,06" latitudine N; 21°17'08,82" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 273 din 27.02.2024;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 10,5 m, respectiv cota absolută maximă de 117,83 m (107,33 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,5 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

AACR CONTACT

Șos. București-Ploiești, nr.38-40, RO-013695, București, sector 1, România
Tel: +40.21.208.15.08, Fax:+40.21.208.15.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro

e-mail: contact@caa.ro



6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lămpioane, baloane, etc.;
8. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
9. Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
10. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
11. **Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
12. **Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.**

Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.

Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aeroportul Arad și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aeroportul Arad.

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE
URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Vasile Goldiș” AL JUDEȚULUI ARAD



NESECRET
Nr. 1.923.753
din 14.01.2025
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

JURCAN CRISTIAN

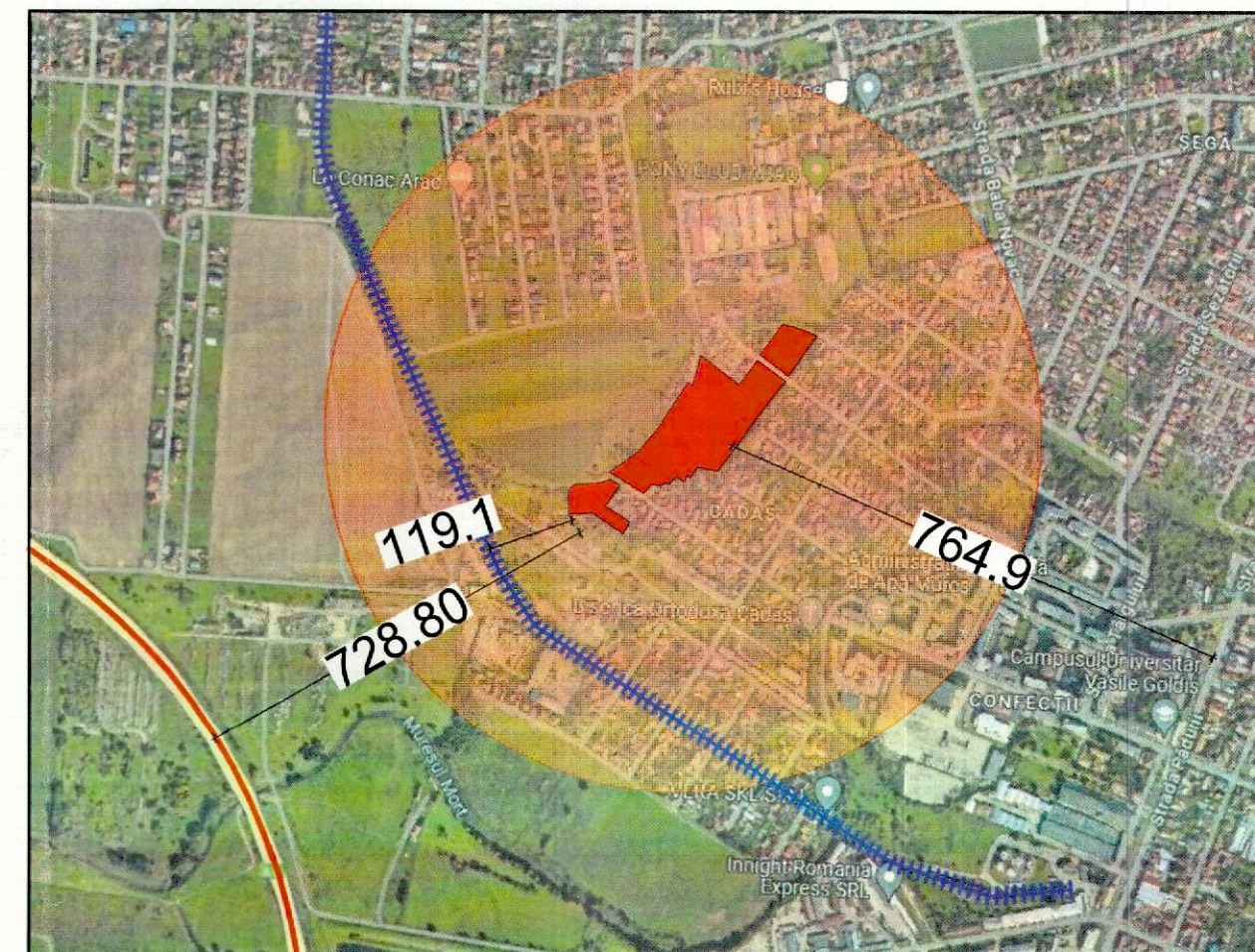
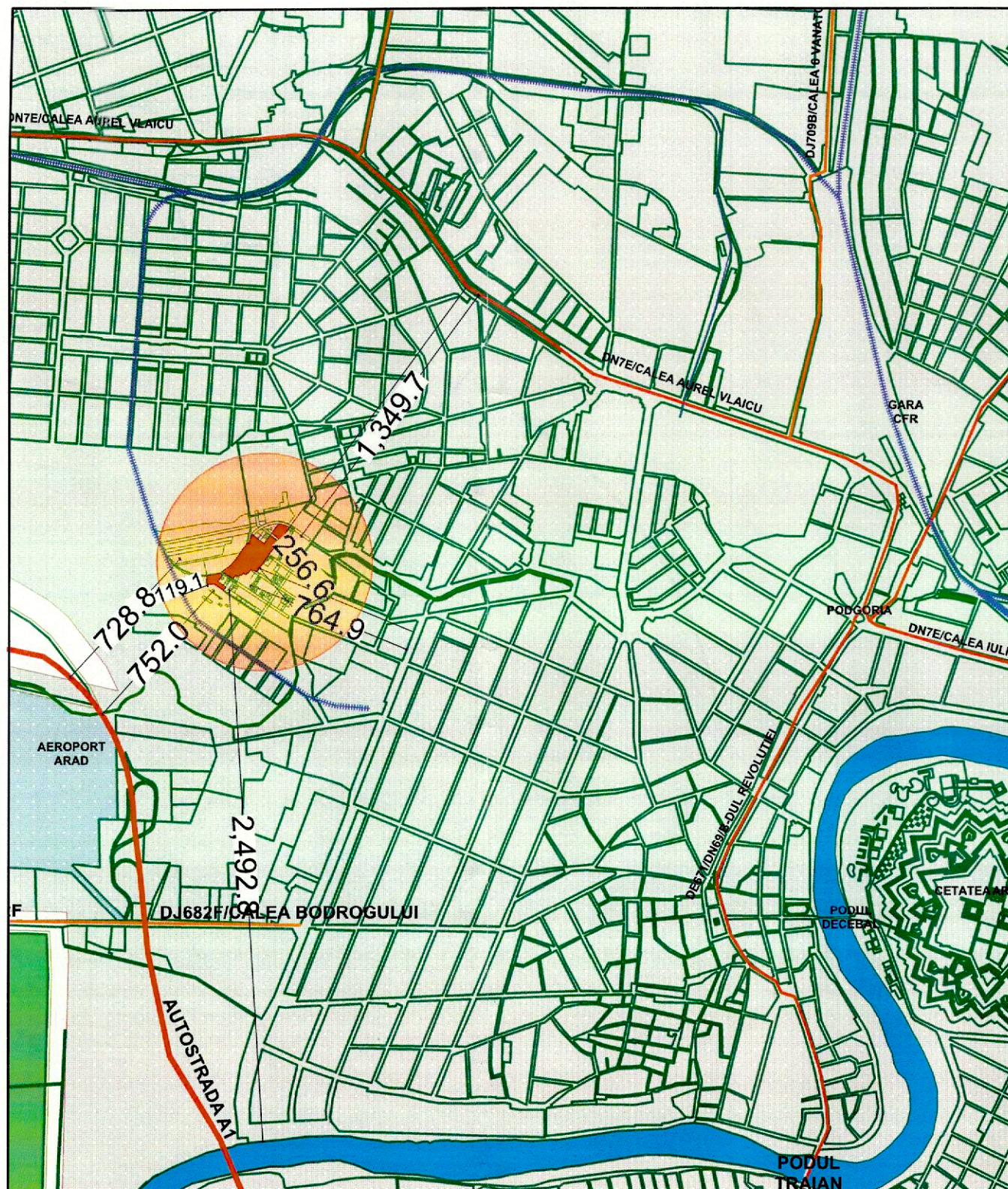
La cererea dumneavoastră cu nr. 1.923.753 din 19.12.2024, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: ”PUZ ȘI RLU: ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE” amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., INTRAVILAN, strada ..., numărul ..., CF nr. 323985, 365558, 365557 ARAD, vă comunicăm că se **respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.**

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
Colonel

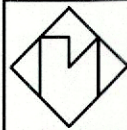


CRISTIAN

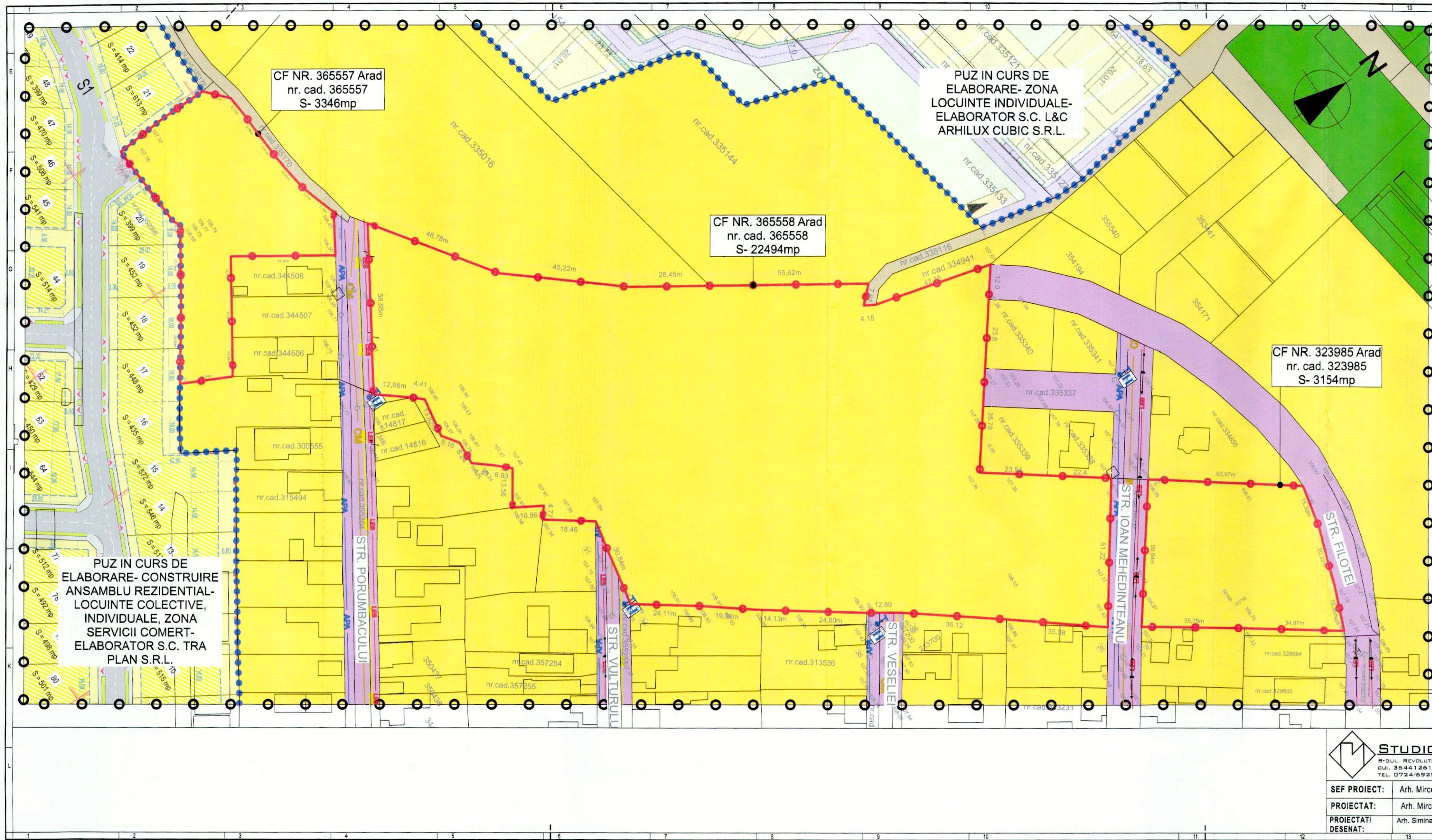


- LEGENDA**
- Incinta reglementata
 - Autostrada A1
 - Drumuri nationale
 - Drumuri judetene
 - Cai ferate
 - Ape
 - Canale



 STUDIO M SOIMA B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD CUI. 36441261 J2/1045/2016 TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YA	
SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima
PROIECTAT/ DESENAT:	Arh. Simina Maria POPA

BENEFICIAR: JURCAN CRISTIAN		Proiect nr:
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE		258 / 2024
Faza: P.U.Z. + R.L.U.		Format: A 420/297
Intravilan CF 365558, 365557, 323985- Arad, Jud. Arad		A-01
CARA 25000 2024		INCADARAREA IN ZONA



LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INCINTEI REGLEMENTATE
	LIMITA PARCELELOR EXISTENTE/ PROPUSE
	LIMITA ZONA EDIFICABILA LOCUINTE
ZONIFICARE FUNCTIONALA	
	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
	ZUBZONA UNITATI AGRICOLE NEPOLLUANTE
	DRUM DE EXPLOATARE
	STRAZI EXISTENTE - asfaltate
RETELE EDILITARE EXISTENTE	
	CONDUCTA CANAL MENAJER
	CONDUCTA APA RECE
	LEA 0.4 KV LINIE ELECTRICA AERIANA
	CONDUCTA GAZE NATURALE
	LEB LINIE ELECTRICA SUBTERANA
	HIDRANTI STRADALI EXISTENTI



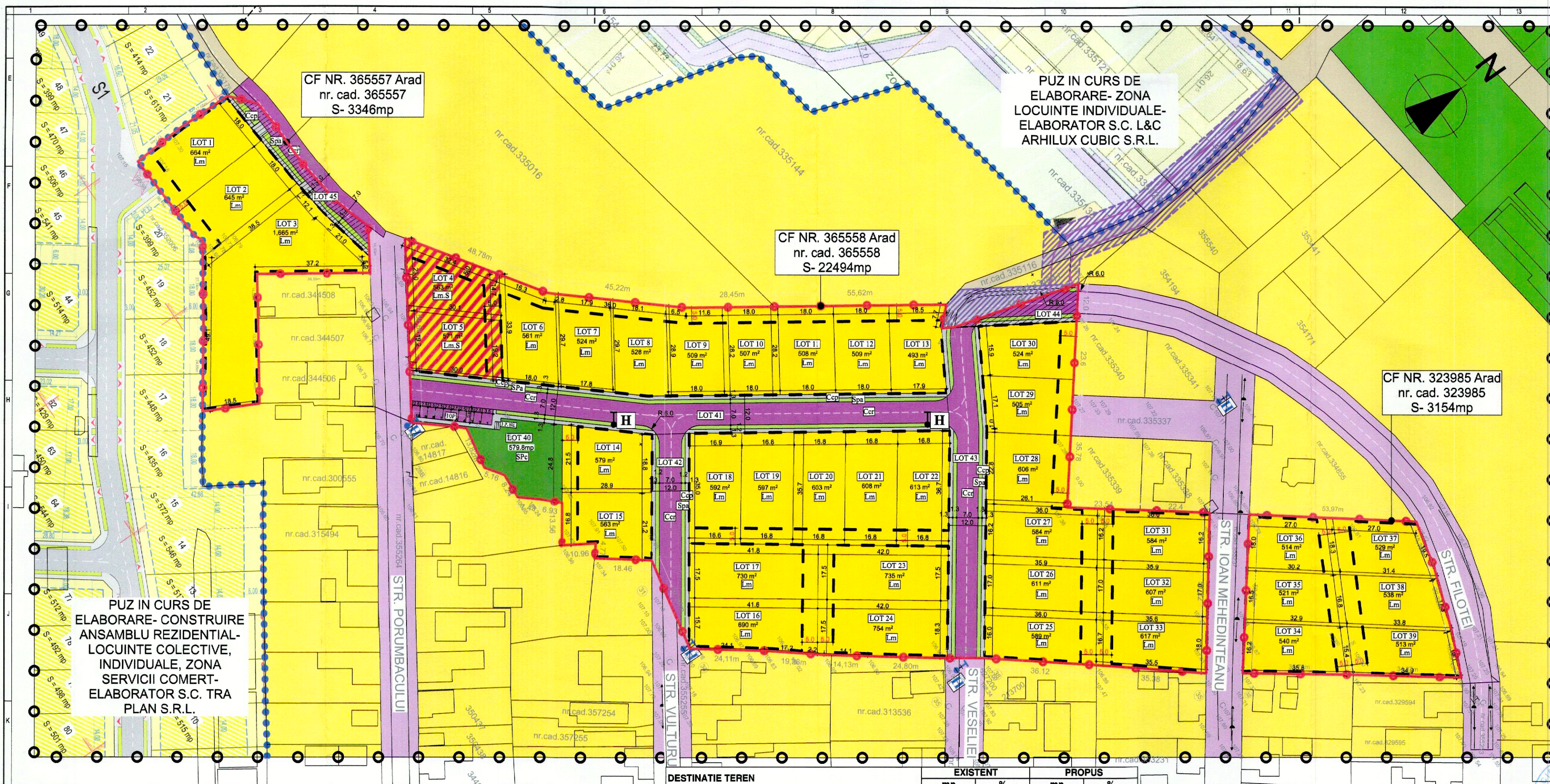
DISFUNCTIONALITATI		
DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	1. NECESITATEA LARGIRII DRUMULUI AFLAT LA NORD DE INCINTA IDENTIFICATA PRIN CF 365557 ARAD	1. SE UN LOT PENTRU REALIZAREA UNUI DRUM CU PROFIL STRADAL DE 9.5m
	2. REALIZAREA UNEI TRAME STRADALE	1. SE IMPUNE PRELUNGIREA STRAZILOR PORUMBACULUI, VOLTURULUI SI VESELEI CU PROFIL STRADAL DE 12.00m.
RETELE EDILITARE	2. NECESITATEA ASIGURARII CU UTILITATI A TUTUROR OBIECTIVELOR PROPUSE	2. REALIZAREA UNEI STRAZI NOI, PE PARCELA IDENTIFICATA PRIN CF nr.365558 ARAD.
		3. PRELUNGIREA STAZII FILETEI PANA LA INTALNIREA CU PRELUNGIREA STRAZII VESELEI.
		1. SE VOR EXTINDE REZELELE DE PE STR. IOAN MEHEDINTEANU, VOLTURULUI SI VESELEI SI PORUMBACULUI, IAR TOATE OBIECTIVELE PROPUSE SE VOR BRANSA LA ACESTE EDILITARE EXTINSE.

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, AR
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@G

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima
PROIECTAT/ DESENAT:	Arh. Simina Maria POPA



BENEFICIAR: JURCAN CRISTIAN		Proiect nr: 258 / 2024
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE		Faza: P.U.Z. + R.L.U.
Intravilan CF 365558, 365557, 323985- Arad , Jud. Arad		Format: A3(670 X 297)
SITUATIA EXISTENTA		A-02



LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
	LIMITA PARCELELOR EXISTENTE/ PROPUSE
	LIMITA PUZ-URI INVECINATE IN CURS DE ELABORARE / APROBATE
	LIMITA ZONA EDIFICABILA LOCUINTE
ZONIFICARE FUNCTIONALA	
	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - PARCELE PROPUSE
	ZUBZONA UNITATI AGRICOLE NEPOLUANTE
	TEREN CEDAT DOMINIULUI PUBLIC PENTRU LARGIRE DRUM
	SPATIU VERDE DE ALINIAMENT AFERENT CAILOR DE COMUNICATII
	SPATIU VERDE AMENAJAT COMPACT
	DRUM DE EXPLOATARE
	STRAZI EXISTENTE - asfaltate
	CAROSABIL - propus
	PIETONAL - propus
	POSSIBILITATE MODERNIZARE DRUM, PROFIL STRADAL 12,00m
	CONTUR PARTE CAROSABILA POSSIBILITATE MODERNIZARE DRUM
RETELE EDILITARE EXISTENTE	
	HIDRANTI STRADALI EXISTENTI
	HIDRANTI STRADALI PROPUSE

Suprafata de spatiu verde raportata la suprafata terenului, conform HCLMA 572/2022:

- Loc individuale 35%,
- Zona verde compacta, conform HG 525, minim 2 mp/persoana.
- 39 loturi locuinte x 4 pers/lot = 156 pers x 2 mp/pers = 312 mp.- zona verde compacta minima.
- Zona verde compacta propusa = 580 mp.

Parcari conform HCLMA 187/2024

Pentru locuinte cu suprafata utila pana la 120 mp - minim 1 loc de parcare pe parcela.

Pentru locuinte cu suprafata utila peste 120 mp - minim 2 loc de parcare pe parcela.

Pentru dezvoltare rezidentiala noua, cu peste 10 unitati locative se va asigura un spor de minim 25% pentru vizitatori: 39 loturi x 25% = 10 parcari vizitatori.

Suplimentare cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, trotinete se va asigura un procent de minim 25% din locurile de parcare: 10 loc. P x 25%= 3 loc. parcare biciclete

SUBUNITATI FUNCTIONALE	
Lm	- locuinte individuale, regim mic de inaltime
Lm.S	- locuinte individuale, regim mic de inaltime si unitati prestari servicii si comert
SPc	- spatiu verde compact
SPa	- spatiu verde de aliniament
Ccr	- cai de comunicatie rutiera
Ccp	- cai de comunicatie pietonala
P	- parcari

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
LOCUINTE INDIVIDUALE	104747	91.74	98746.00	86.49
CAI DE COMUNICATIE	9427	8.26	14849.20	13.01
SPATIU VERDE COMPACT	0	0.00	579.80	0.51
TOTAL	114175	100.00	114175.00	100.00

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
ARABIL IN INTRAVILAN	28994.00	100.00	0	0.00
LOCUINTE	0.00	0.00	23700.80	81.74
CONSTRUCTII	0.00	0.00	9480.32	40.00
SUPRAFATA MINERALA	0.00	0.00	5925.20	25.00
SPATIU VERDE AMENAJAT	0.00	0.00	8295.28	35.00
CAI DE COMUNICATIE	0.00	0.00	4104.90	14.16
SPATII VERZI COMPACTE	0.00	0.00	579.80	2.00
REZERVA PENTRU MODERNIZARE DRUMURI INVECINATE	0.00	0.00	608.50	2.10
TOTAL	28994.00	100.00	28994.00	100.00

Lm	LOCUINTE INDIVIDUALE	
	EXISTENT	PROPUSE
P.O.T.	0 %	40 %
C.U.T.	0.00	1.20
REGIM INALTIME max = S/D + P + 1E + M		
H max coama = 10.5 m.		
SPATII VERZI - min. 35 % in interiorul parcelii		

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANBADA, ARAD
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YA

SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima
PROIECTAT: Arh. Mircea Soima
PROIECTAT/ DESENAT: Arh. Simina Maria POPA

BENEFICIAR: JURCAN CRISTIAN
DENUMIRE PROIECT: PUZ SI RLU - ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE
Intravilan CF 365558, 365557, 323985- Arad, Jud. Arad

Proiect nr: 258 / 2024
Faza: P.U.Z. + R.L.U.
Format: A3(630 X 297)
A-03

SCARA 1:1000
2024

REGLEMENTARI URBANISTICE

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE
URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Vasile Goldiș” AL JUDEȚULUI ARAD



NESECRET
Nr. 1.923.754
din 14.01.2025
Exemplar nr. __/2
Se transmite pe suport hârtie

Către,

JURCAN CRISTIAN

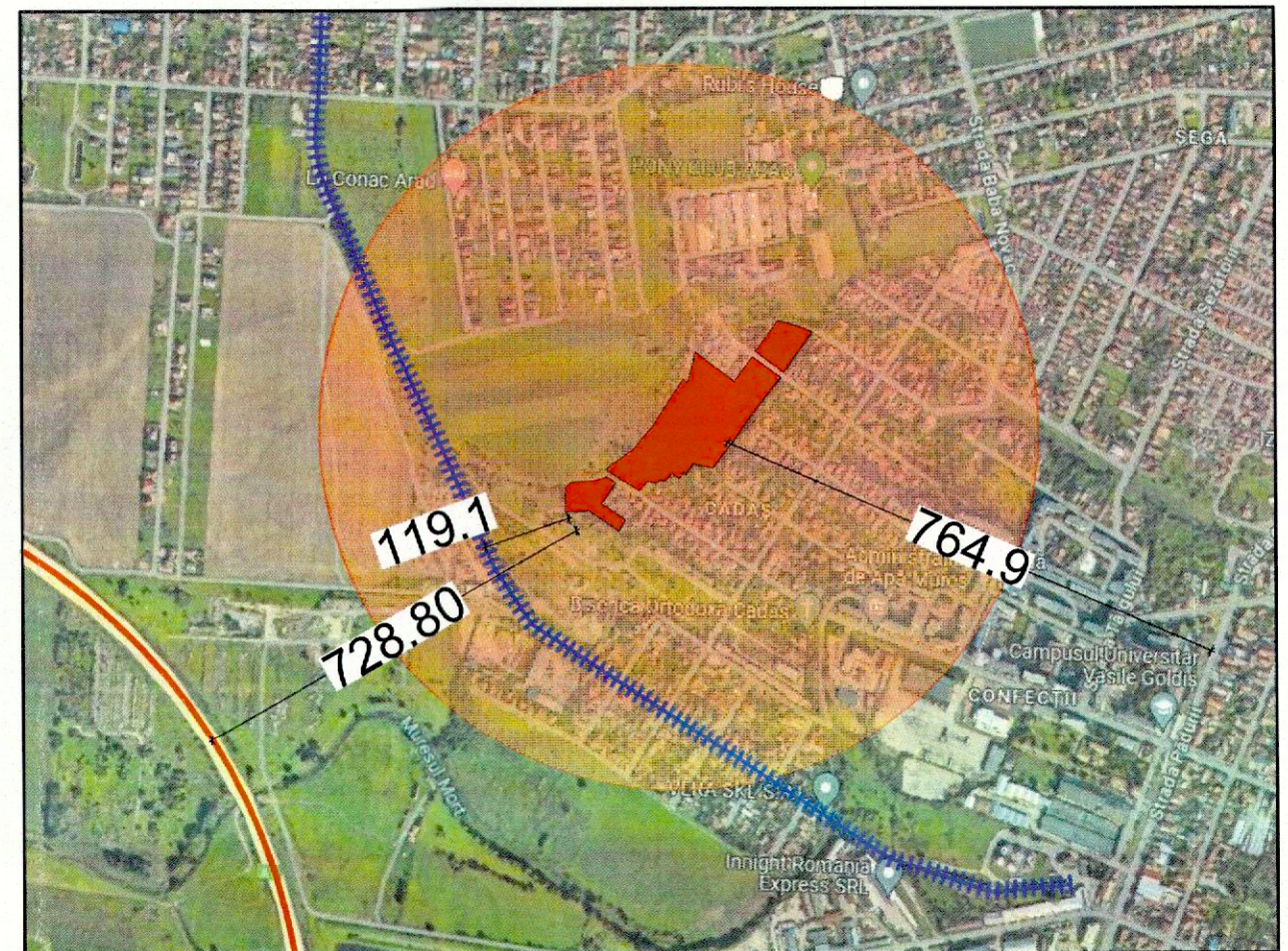
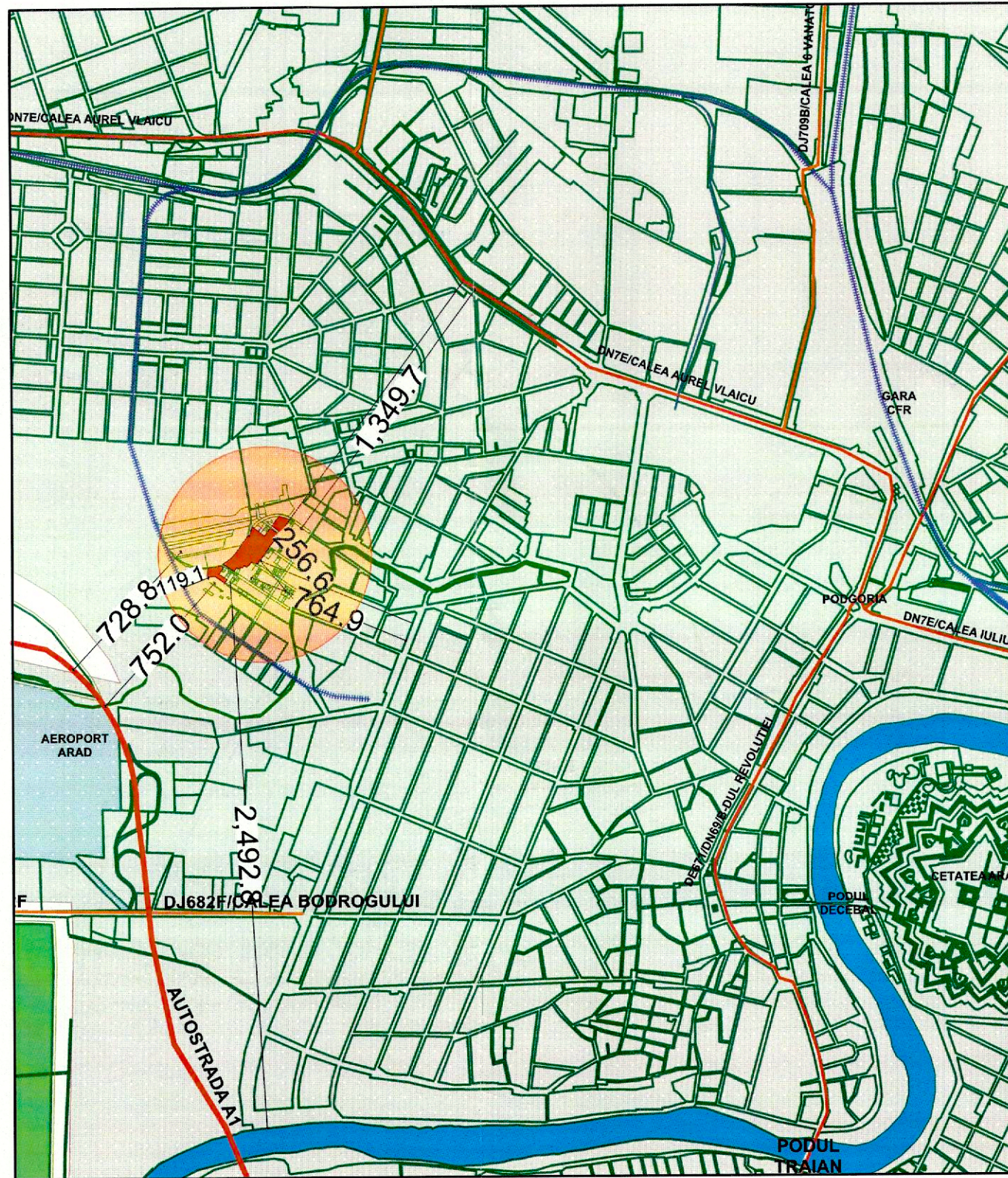
La cererea dumneavoastră cu nr. 1.923.754 din 19.12.2024, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: "PUZ ȘI RLU: ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE" amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., INTRAVILAN, strada ..., numărul ..., CF nr. 323985, 365558, 365557 ARAD, vă comunicăm că **se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.**

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
Colonel

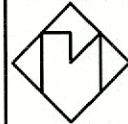
CRISTIAN

NESECRET

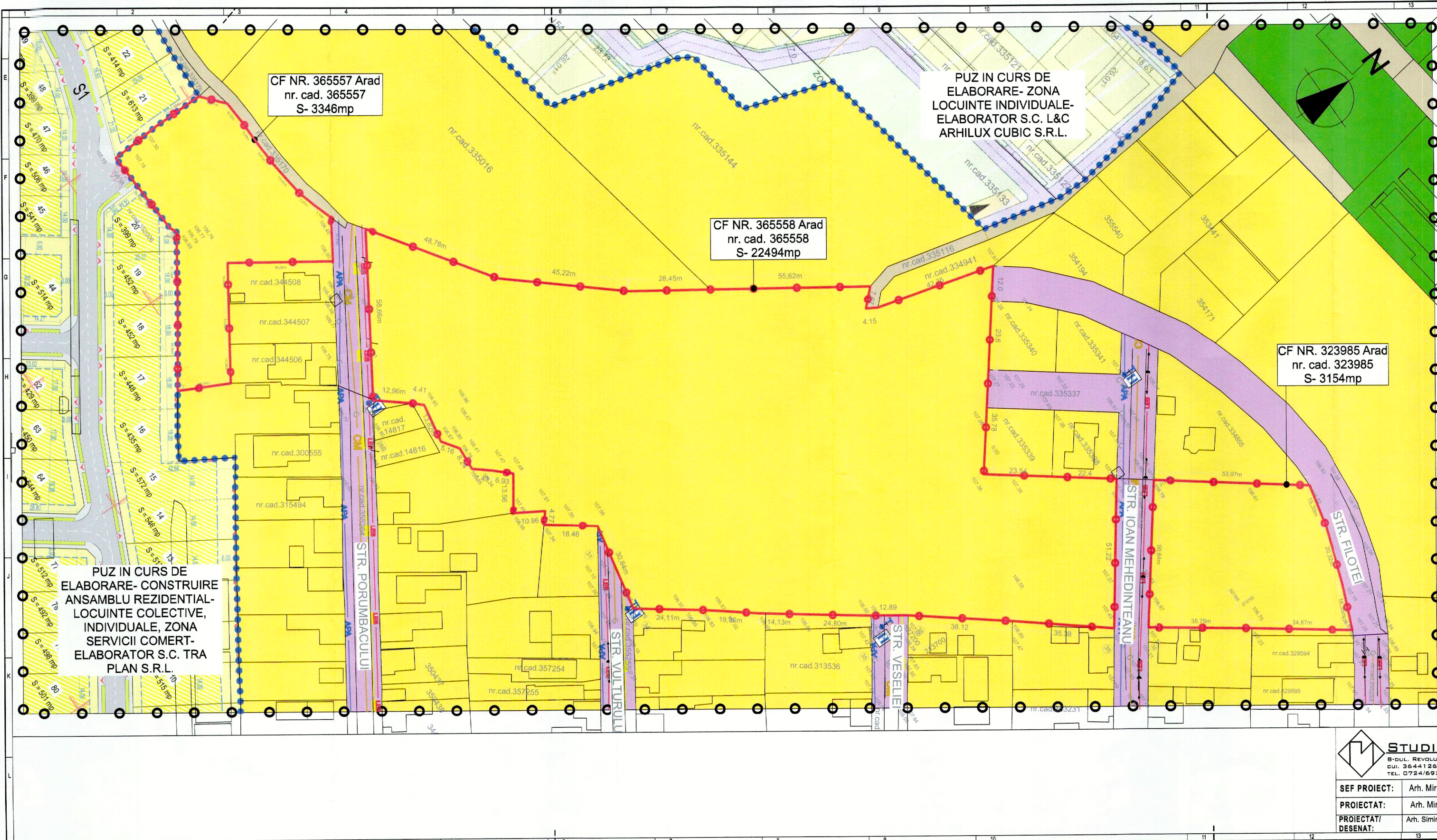


- LEGENDA**
- Incinta reglementata
 - Autostrada A1
 - Drumuri nationale
 - Drumuri judetene
 - Cai ferate
 - Ape
 - Canale



 STUDIO M SOIMA B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD. CUI. 36441261 J2/1045/2016 TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@	
SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima
PROIECTAT/DESENAT:	Arh. Simina Maria POPA

BENEFICIAR: JURCAN CRISTIAN	Proiect nr: 258 / 2024
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE	Faza: P.U.Z. + R.L.U.
Intravilan CF 365558, 365557, 323985- Arad , Jud. Arad	Format: A 420/297)
INCADARAREA IN ZONA	A-01



CF NR. 365557 Arad
nr. cad. 365557
S- 3346mp

PUZ IN CURS DE
ELABORARE- ZONA
LOCUINTE INDIVIDUALE-
ELABORATOR S.C. L&C
ARHILUX CUBIC S.R.L.

CF NR. 365558 Arad
nr. cad. 365558
S- 22494mp

CF NR. 323985 Arad
nr. cad. 323985
S- 3154mp

PUZ IN CURS DE
ELABORARE- CONSTRUIRE
ANSAMBLU REZIDENTIAL-
LOCUINTE COLECTIVE,
INDIVIDUALE, ZONA
SERVICII COMERT-
ELABORATOR S.C. TRA
PLAN S.R.L.

LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
	LIMITA PARCELELOR EXISTENTE/ PROPUSE
	LIMITA ZONA EDIFICABILA LOCUINTE
ZONIFICARE FUNCTIONALA	
	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
	ZUBZONA UNITATI AGRICOLE NEPOLUANTE
	DRUM DE EXPLOATARE
	STRAZI EXISTENTE - asfaltate
RETELE EDILITARE EXISTENTE	
	CONDUCTA CANAL MENAJER
	CONDUCTA APA RECE
	LEA 0.4 KV
	CONDUCTA GAZE NATURALE
	LBS
	HIDRANTI STRADALI EXISTENTI

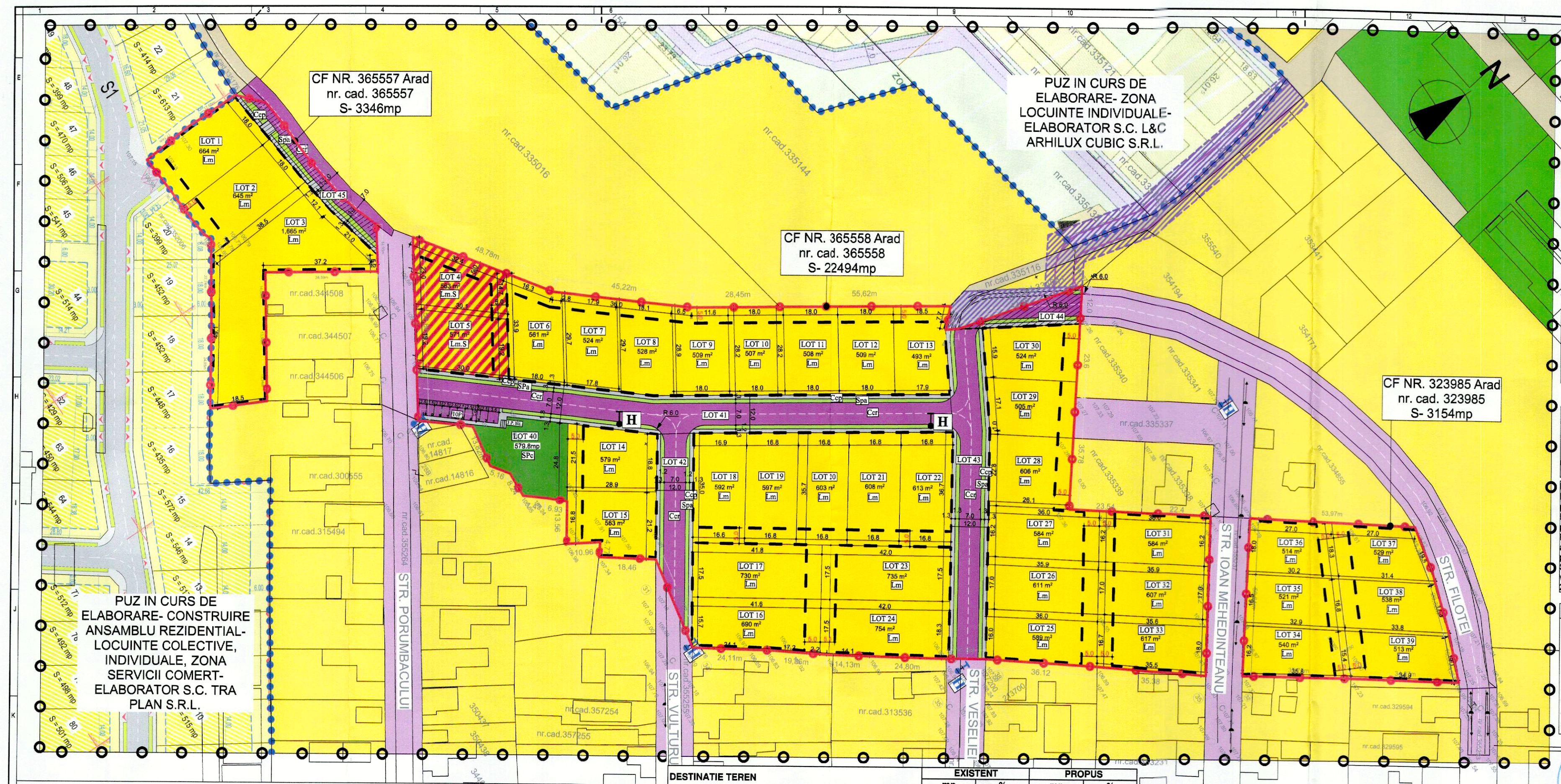


DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	1. NECESITATEA LARGIRII DRUMULUI AFLAT LA NORD DE INCINTA IDENTIFICATA PRIN CF 365557 ARAD.	1. SE UN LOT PENTRU REALIZAREA UNUI DRUM CU PROFIL STRADAL DE 9.5m
	2. REALIZAREA UNEI TRAME STRADALE	1. SE IMPUNE PRELUNGIREA STRAZILOR PORUMBACULUI, VULTURULUI SI VESELIEI CU PROFIL STRADAL DE 12.00m.
RETELE EDILITARE	2. NECESITATEA ASIGURARII CU UTILITATA TUTUROR OBIECTIVELOR PROPUSE	2. REALIZARE UNEI STRAZI NOI, PE PARCELA IDENTIFICATA PRIN CF nr.365558 ARAD.
		3. PRELUNGIREA STAZII FILOTEI PANA LA INTALNIREA CU PRELUNGIREA STRAZII VESELIEI.
		1. SE VOR EXTINDE RETELELE DE PE STR. IOAN MEHEDINTEANU, VULTURULUI SI VESELIEI SI PORUMBACULUI, IAR TOATE OBIECTIVELE PROPUSE SE VOR BRANSA LA ACESTE EDILITARE EXTINSE.

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANE
CUI. 36441261 J2/1045/201
TEL. 0724/692511 STUDIO.MR

SEF PROIECT:	Arh. Mircea Soima
PROIECTAT:	Arh. Mircea Soima
PROIECTAT/ DESENAT:	Arh. Simina Maria POPA

BENEFICIAR: JURCAN CRISTIAN	Proiect nr: 258 / 2024
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE	Faza: P.U.Z. + R.L.U.
Intrevilan CF 365558, 365557, 323985- Arad , Jud. Arad	Format: A3(670 X 297)
SITUATIA EXISTENTA	A-02



LEGENDA

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTE INDIV.
- ZONA LOCUINTE INDIVID.
- ZUBZONA UNITATI AGRICOL.
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE S.
- TEREN CEDAT DOMENIULUI PUBLIC
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT AFERE.
- SPATIU VERDE AMENAJAT COMPACT
- DRUM DE EXPLOATARE
- STRAZI EXISTENTE - asfaltate
- CAROSABIL - propus
- PIETONAL - propus
- POSIBILITATE MODERNIZARE DRUM, PROFIL STRADAL 12,00m
- CONTUR PARTE CAROSABILA POSIBILITATE MODERNIZARE DRUM

RETELE EDILITARE EXISTENTE

- HIDRANTI STRADALI EXISTENTI
- HIDRANTI STRADALI PROPUSE

Suprafata de spatiu verde raportata la suprafata terenului, conform HCLMA 572/2022:

- Loc individuale 35%,
- Zona verde compacta, conform HG 525, minim 2 mp/persoana.
- 39 locuri locuinte x 4 pers/lot = 156 pers x 2 mp/pers = 312 mp. - zona verde compacta minima.
- Zona verde compacta propusa = 580 mp.

Parcari conform HCLMA 187/2024

- Pentru locuinte cu suprafata utila pana la 120 mp - minim 1 loc de parcare pe parcela.
- Pentru locuinte cu suprafata utila peste 120 mp - minim 2 loc de parcare pe parcela.
- Pentru dezvoltare rezidentiala noua, cu peste 10 unitati locative se va asigura un spor de minim 25% pentru vizitatori: 39 locuri x 25% = 10 parcari vizitatori.
- Suplimentare cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, trotinete se va asigura un procent de minim 25% din locurile de parcare: 10 loc. P x 25% = 3 loc. parcare biciclete

SUBUNITATI FUNCTIONALE

- Lm - locuinte individuale, regim mic de inaltime
- Lm.S - locuinte individuale, regim mic de inaltime si unitati prestari servicii si comer
- SPc - spatiu verde compact
- SPa - spatiu verde de aliniament
- Ccr - cai de comunicatie rutiera
- Ccp - cai de comunicatie pietonala
- P - parcare

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
LOCUINTE INDIVIDUALE	104747	91.74	98746.00	86.49
CAI DE COMUNICATIE	9427	8.26	14849.20	13.01
SPATIU VERDE COMPACT	0	0.00	579.80	0.51
TOTAL	114175	100.00	114175.00	100.00

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ARABIL IN INTRAVILAN	28994.00	100.00	0	0.00
LOCUINTE	0.00	0.00	23700.80	81.74
CONSTRUCTII	0.00	0.00	9480.32	40.00
SUPRAFATA MINERALA	0.00	0.00	5925.20	25.00
SPATIU VERDE AMENAJAT	0.00	0.00	8295.28	35.00
CAI DE COMUNICATIE	0.00	0.00	4104.90	14.16
SPATII VERZI COMPACTE	0.00	0.00	579.80	2.00
REZERVA PENTRU MODERNIZARE DRUMURI INVECINATE	0.00	0.00	608.50	2.10
TOTAL	28994.00	100.00	28994.00	100.00

Lm	LOCUINTE INDIVIDUALE	
	EXISTENT	PROPUS _{max}
P.O.T.	0 %	40 %
C.U.T.	0,00	1,20
REGIM INALTIME max = S/D + P + 1E + M		
H max coama = 10.5 m.		
SPATII VERZI - min. 35 % in interiorul parcel		

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANASTRA, AR
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.A.R

SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima
PROIECTAT: Arh. Mircea Soima
PROIECTAT/DESENAT: Arh. Simina Maria POPA

BENEFICIAR: JURCAN CRISTIAN
DENUMIRE PROIECT:
PUZ si RLU - ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE

SCARA 1:1000
2024

REGLEMENTARI URBANISTICE



MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744
www.primariaarad.ro



COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAȚIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Nr. ad.7243/Z1/26.02.2025

Către,

JURCAN CRISTIAN

**Referitor la lucrarea,,ELABORARE PUZ ȘI RLU ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE”
CORESPUNZĂTOR AVIZULUI DE OPORTUNITATE INTRAVILANI,CF 323985,365558,365557
ARAD, beneficiar: JURCAN CRISTIAN ;**

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.7243/30.01.2025, vă comunicăm **AVIZUL de PRINCIPIU** pentru lucrarea sus amintită amintită cu respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.100/2020 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 cu modificările și completările ulterioare și a următoarelor condiții suplimentare:

- 1.Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări;
- 2.Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;
- 3.Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;
- 4.Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;
5. Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreeate de către Primăria Municipiului Arad;
6. Să respecte Documentația **PUG**, aprobată cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.588/14.11.2023,cât și avizele și acordurile stabilite prin **C.U. nr.273 din 27.02.2024**;
7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;
- 8.Lucrările proiectate vor respecta,prevederile conținute în **O.G.nr.43/1997**cu modificările și completările ulterioare,privind regimul drumurilor;
- 9.În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga,vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;
- 10.În conformitate cu prevederile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.114/2007,se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

PREȘEDINTE,

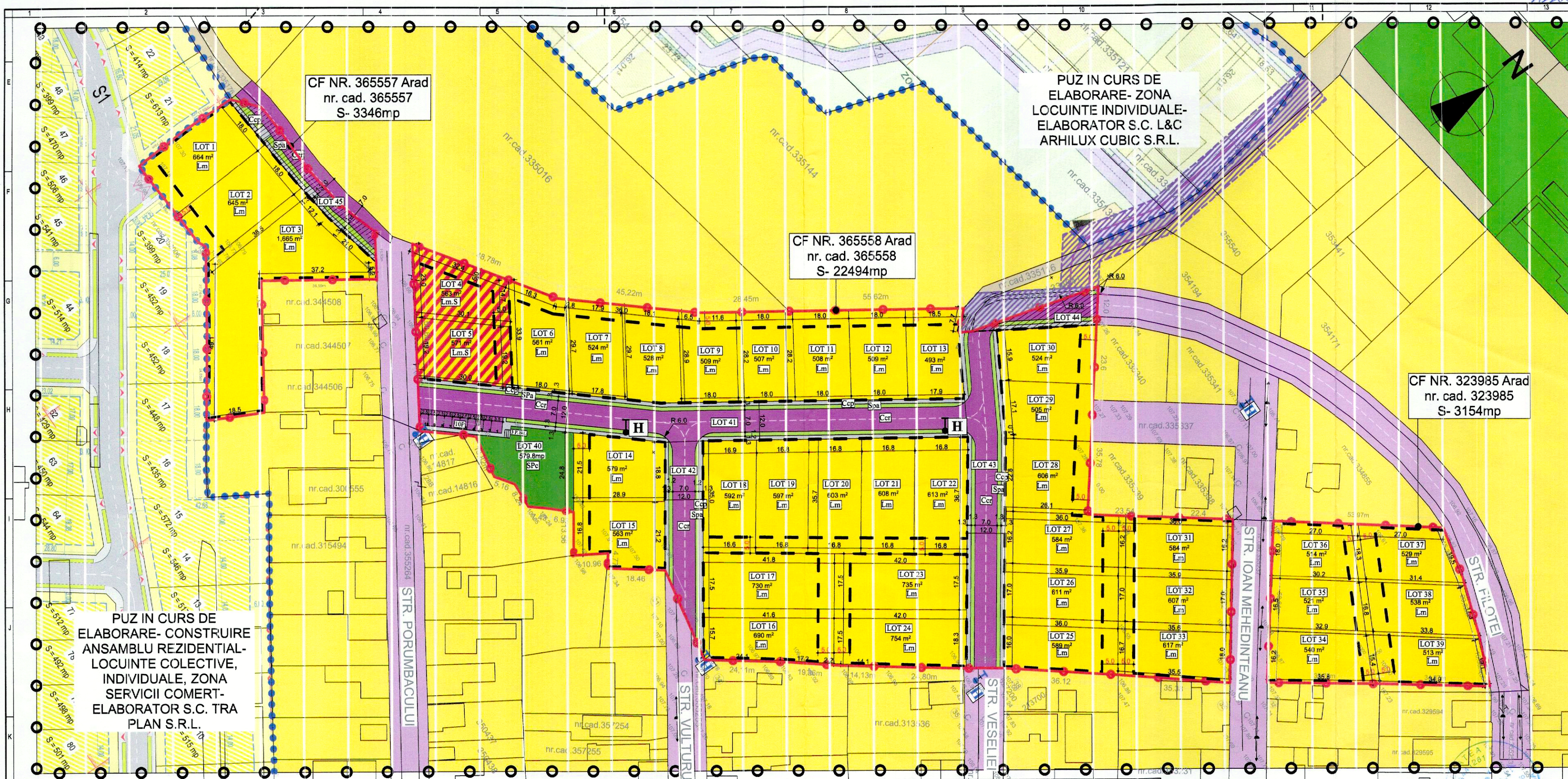
Liliana Florea

Semnat digital de către:

Florea Liliana

Data: 26.02.2025 15:58:29

Nume prenume	Funcția	Semnătura
Adrian Barbeș	referent	Semnat digital de către Adrian Barbes Data: 26.02.2025 15:43:25
George Stoian	membru	Semnat digital de către: George Stoian Data: 26.02.2025 12:36:43



LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
- LIMITA PARCELOELOR EXISTENTE/ PROPUSE
- LIMITA PUZ-URI INVECINATE IN CURS DE ELABORARE / APROBATE
- LIMITA ZONA EDIFICABILA LOCUINTE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - PARCELARE PROPUSA
- ZUBZONA UNITATI AGRICOLE NEPOLUANTE
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI UNITATI PRESTARI SERVICII SI COMERT
- TEREN CEDAT DOMENIULUI PUBLIC PENTRU LARGIRE DRUM
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT AFERENT CAILOR DE COMUNICATII
- SPATIU VERDE AMENAJAT COMPACT
- DRUM DE EXPLOATARE
- STRAZI EXISTENTE - asfaltate
- CAROSABIL - propus
- PIETONAL - propus
- POSSIBILITATE MODERNIZARE DRUM, PROFIL STRADAL 12,00m
- CONTUR PARTE CAROSABILA POSSIBILITATE MODERNIZARE DRUM

RETELE EDILITARE EXISTENTE

- HIDRANTI STRADALI EXISTENTI
- HIDRANTI STRADALI PROPUSE

Suprafata de spatiu verde raportata la suprafata terenului, conform HCLMA 572/2022:

Loc individuale 35%,
Zona verde compacta, conform HG 525, minim 2 mp/persoana.
39 loturi locuinte x 4 pers/lot = 156 pers x 2 mp/pers = 312 mp.- zona verde compacta minima.
Zona verde compacta propusa = 580 mp.

Parcari conform HCLMA 187/2024

Pentru locuinte cu suprafata utila pana la 120 mp - minim 1 loc de parcare pe parcela.
Pentru locuinte cu suprafata utila peste 120 mp - minim 2 loc de parcare pe parcela.

Pentru dezvoltare rezidentiala noua, cu peste 10 unitati locative se va asigura un spor de minim 25% pentru vizitatori: 39 loturi x 25% = 10 parcari vizitatori.

Suplimentare cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, trcetine se va asigura un procent de minim 25% din locurile de parcare: 10 loc. P x 25% = 3 loc. parcare biciclete

SUBUNITATI FUNCTIONALE

- Lm - locuinte individuale, regim mic de inaltime
- Lm.S - locuinte individuale, regim mic de inaltime si unitati prestari servicii si comert
- SPc - spatiu verde compact
- SPa - spatiu verde de aliniament
- Ccr - cai de comunicatie rutiera
- Ccp - cai de comunicatie pietonala
- P - parcari



DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
LOCUINTE INDIVIDUALE	104747	91.74	98746.00	86.49
CAI DE COMUNICATIE	9427	8.26	14849.20	13.01
SPATIU VERDE COMPACT	0	0.00	579.80	0.51
TOTAL	114175	100.00	114175.00	100.00

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ARABIL IN INTRAVILAN	28994.00	100.00	0	0.00
LOCUINTE	0.00	0.00	23700.80	81.74
CONSTRUCTII	0.00	0.00	9480.32	40.00
SUPRAFATA MINERALA	0.00	0.00	5925.20	25.00
SPATIU VERDE AMENAJAT	0.00	0.00	8295.28	35.00
CAI DE COMUNICATIE	0.00	0.00	4104.90	14.16
SPATII VERZI COMPACTE	0.00	0.00	579.80	2.00
REZERVA PENTRU MODERNIZARE DRUMURI INVECINATE	0.00	0.00	608.50	2.10
TOTAL	28994.00	100.00	28994.00	100.00

Lm	LOCUINTE INDIVIDUALE	
	EXISTENT	PROPOS_max
P.O.T.	0%	40%
C.U.T.	0,00	1,20
REGIM INALTIME_max = S/D + P + 1E + M		
H_max cosima = 10.5 m.		
SPATII VERZI - min. 35 % in interiorul parcelii		

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANASTRA
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@Y

SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima
PROIECTAT: Arh. Mircea Soima
PROIECTAT/ DESENAT: Arh. Simina Maria POPA

BENEFICIAR: JURCAN CRISTIAN
DENUMIRE PROIECT: PUZ SI RLU - ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE
Intravilan CF 365558, 365557, 323985- Arad, Jud. Arad

Proiect nr: 258 / 2024
Faza: P.U.Z. + R.L.U.
Format: A3(630 X 297)
A-03

SCARA 1:1000

REGLEMENTARI URBANISTICE



COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR” -S.A.
BUCUREȘTI, ROMÂNIA
SUCURSALA REGIONALĂ DE CĂI FERATE TIMIȘOARA
Registrul Comerțului J/35/1842/12.08.2003, CUI : 15662430
Timișoara, Str. Gării, nr.2, Cod postal: 300166
Tel:0256212233, Fax:0256493804



DIVIZIA TEHNICĂ
Serviciul Tehnic
Nr.3/6/1/ 274 /20.02.2025

Tel./ fax:00-40-0256226603, CFR:133081, 133082

Către,
Beneficiar: JURCAN CRISTIAN

Referitor la solicitarea D-voastră privind obținerea avizului Sucursalei Regionale C.F. Timișoara pentru realizarea obiectivului „Elaborare PUZ și RLU – Ansamblu locuințe individuale – corespunzător Avizului de oportunitate, CF nr. 365558, 365557, 323985 Arad, jud. Arad”, conform C.U. nr. 237 din 27.02.2024, conform adresei Serviciului Cadastru și Exproprieri cu nr. 3/6/2/106/2024 și a planșei nr. A-03 din proiectul nr. 258/2024 (vizată spre neschimbare de Serviciul Cadastru și Exproprieri), întocmit de SC Studio M Soima SRL, amplasamentul propus este situat la o distanță mai mare de 100m față de calea ferată aparținând C.N.C.F. ”C.F.R.” – S.A. CF 223 Arad - Nădlac și în consecință, nu afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare publice aflate în concesiunea/administrarea C.N.C.F. ”C.F.R.” – S.A.

În concluzie, **NU ESTE NEVOIE** de avizul Sucursalei Regionale C.F. Timișoara pentru obiectivul de investiții analizat deoarece nu afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare deținute de C.N.C.F. ”C.F.R.” – S.A. și nu intră sub incidența Ordinului M.T.I.C. nr.2031/2020, respectiv a Ordonanței Guvernului nr. 12/1998 cu completările și modificările ulterioare.



SECRETAR C.T.E.
ȘEF SERVICIU TEHNIC
Adriana MINULESCU

ȘEF
Ghe
TEHNICĂ
IAN



Ies. DG-0195-06.03.2025

Către

STUDIO M SOIMA S.R.L.

Ref.: Solicitare emitere acord

In atentie Dlui Mircea Șoima, Arhitect

**Spre știință: Primăria Municipiului Arad, Direcția Generală Arhitect Șef Direcția
Construcții și Dezvoltare Urbană Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare
Monumente**

În atenția: Dlui. Arh. Emilian Sorin Ciurariu – Arhitect Șef

LUKOIL România S.R.L., o societate organizată și funcționând în conformitate cu legile române, cu sediul în București, Str. Siriului nr. 20, Corp A, Sector 1, Tel. +4021/ 227.21.06, Fax +4021/ 232.82.64, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J40/4469/1998, având Cod de Identificare Fiscală RO10547022, capital social 399.450.140 lei și cont bancar nr. RO62BRMA118000005777RO01, deschis la EXIM Banca Romaneasca SA, reprezentată prin dl. Victor Jumbei, în calitate de Administrator Unic (în continuare **"Societate"**),

Având în vedere:

- adresa înregistrată în evidențele interne cu nr. Int. DDE – 0453 - 20.02.2025 (în continuare **"Adresa"**), prin care înțelegem că ne solicitați emiterea unui acord cu privire la calea ferată aflată pe terenul identificat prin Cartea funciară (CF) 335018 Arad;

- faptul că înțelegem că acest acord vă este necesar în vederea reglementării unei zone - P.U.Z și R.L.U. – ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE, situată în Mun. Arad, CF nr. 365558, 365557, 323985 – Arad, Jud. Arad;
- documentele anexate solicitării dumneavoastră;

Vă informăm următoarele:

1. LUKOIL România (fosta LUKOIL DOWNSTREAM) deține și operează calea ferată aflată pe terenul identificat prin CF 335018 Arad, esențială pentru activitățile de aprovizionare ale depozitului nostru, conform Autorizației de Exploatare AE nr. 174-R3, reînnoită la data de 28.06.2022 și valabilă până la 02.06.2026, precum și documentației anexate. Este crucial ca orice planuri de dezvoltare să nu interfereze cu această infrastructură vitală. Deși dreptul de proprietate asupra liniei ferate nu a fost formal înscris în Cartea Funciară, este evident că Lukoil deține această proprietate conform contractului de vânzare-cumpărare atașat.

Este important de subliniat că, potrivit contractului de vânzare-cumpărare încheiat între părți, LUKOIL este recunoscută legal ca proprietar al liniei ferate. Acest contract conferă toate drepturile și obligațiile aferente proprietății asupra Linie Ferată Industrială (LFI), inclusiv dreptul de utilizare, întreținere și exploatare a acesteia.

2. Depozitul nostru este clasificat ca obiectiv SEVESO, implicând substanțe periculoase. Orice activitate de construcție trebuie să ia în considerare riscurile potențiale și să se conformeze legislației aplicabile privind controlul asupra pericolelor de accidente majore, pentru a proteja comunitatea și mediul.

Astfel, este necesar ca documentația să reflecte includerea tuturor avizelor necesare și a condițiilor specifice pentru operațiunile noastre, asigurând accesul neîngrădit și siguranța totală a infrastructurii feroviare.

CLARIFICARE IMPORTANTĂ PRIVIND PROPRIETATEA:

Transmisia dreptului de proprietate asupra liniei de cale ferată către LUKOIL s-a realizat în anul 2002, după intrarea în vigoare a Legii 7/1996. Prin urmare, înscrierea actului de transfer în Cartea Funciară nu era necesară pentru validitatea actului, ci doar pentru opozabilitate. În cazul LUKOIL, terenul aferent căii ferate a fost înscris provizoriu în Cartea Funciară în anul 2013, conform fostului art. 13 alin. (10) din Legea nr. 7/1996. În prezent, terenul este înscris provizoriu pe numele unității administrativ-teritoriale Arad.

Conform art. 13 alin. (15) din forma actuală a Legii 7/1996, persoanele interesate pot solicita ulterior intabularea dreptului de proprietate al unității administrativ-teritoriale sau înscrierea adevăratului proprietar, pe baza documentelor justificative, inclusiv actul care atestă

dreptul de proprietate. Astfel, conform contractului de vânzare-cumpărare și documentației relevante, LUKOIL este adevăratul proprietar al liniei ferate.

Este esențial de menționat că, deși LUKOIL nu și-a înregistrat formal dreptul de proprietate asupra liniei ferate în Cartea Funciară, conform contractului de vânzare-cumpărare atașat, **LUKOIL este proprietarul de drept al acestei căi ferate.** Neînregistrarea în Cartea Funciară nu înlătură dreptul de proprietate, ci afectează doar opozabilitatea acestuia față de terți, conform Codului Civil Român. Jurisprudența recentă confirmă că dreptul de proprietate rămâne valabil și necontestabil, chiar și în absența înregistrării în Cartea Funciară. Aceasta subliniază necesitatea respectării drepturilor noastre de proprietate și obligația dezvoltatorului de a obține acordul nostru pentru orice construcție care poate afecta această linie ferată industrială.

De asemenea, menționăm că, am formulat și o cerere de îndreptare a erorilor materiale apărute în timpul procesului de cadastru sistematic. Aceste corecturi sunt necesare pentru a reflecta corect situația de fapt.

Având în vedere cele de mai sus:

LUKOIL România S.R.L. va emite un acord notarial pentru reglementarea zonei - P.U.Z și R.L.U. – ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE, situată în Mun. Arad, CF nr. 365558, 365557, 323985 – Arad, Jud. Arad. Acordul va fi emis sub condiția respectării stricte a distanțelor de siguranță și a zonelor de protecție stabilite prin reglementările naționale și normele de specialitate. Acestea fiind obligatorii pentru garantarea siguranței circulației feroviare și prevenirea accidentelor. OUG 12-1998 și Legea 402-2004 prevăd norme clare ce trebuie urmate în dezvoltarea adiacentă liniilor ferate.

Rămânem la dispoziția dumneavoastră și vă asigurăm de disponibilitatea Societății în vederea lămuririi oricărui alt aspect pe care îl considerați necesar.

Cu stima,

Administrator unic - Director general

V.G.Jumbei

S.Sandu

2192



ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
SERVICIUL RUTIER

Nesecret
Arad
Nr. 161.600 din 06.01.2025
Ex. nr. 1/2

Către,

JURCAN CRISTIAN

Urmare a analizării documentației prezentate de dumneavoastră pentru „**Elaborare PUZ și RLU - ansamblu locuințe individuale – corespunzător Avizului de Oportunitate.**”, situate în intravilanul mun. Arad, jud. Arad, conform certificatului de urbanism nr. 273 din 27.02.2024, eliberat de Primăria municipiului Arad, **vă comunicăm:**

avizul nostru de principiu favorabil

cu respectarea următoarelor condiții:

Obligativitatea prezentării înainte de începerea lucrărilor ce fac obiectul avizării Poliției Rutiere a documentației privind începerea acestora, care va include memoriu de prezentare a categoriei lucrărilor și a tehnologiei de execuție, autorizația de construire, demunirea societății care va executa lucrarea precum și fotocopia certificatului unic de înregistrare al acesteia, perioada de execuție, persoana responsabilă cu datele de identificare și contact, planul de management al traficului, conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr. 1112/411/2000 privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului”, precum și taxa de avizare conform OG 128/2000 și o copie a prezentului aviz.

Prezentul aviz nu acordă dreptul de începere a lucrărilor, este valabil 12 luni, de la data emiterii și doar împreună cu acordul emis de către administratorul drumului public/comisia de specialitate din cadrul Administrației Publice Locale, iar nerespectarea uneia, sau după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea de drept a acestuia.

Taxa de avizare a fost achitată conform chitanței seria TS021 nr. 10000444530 din data de 19.12.2024 în valoare de 100 de lei.

Cu stimă,

ȘEFUL SERV
Com
BORTA



MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75

Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744

www.primariaarad.ro pma@primariaarad.ro



COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULAȚIEI

Nr. ad.7245/Z1/ 27. FEB. 2025

Către,

Domnul Jurcan Cristian, mun. Arad

Referitor la: solicitarea avizului Comisiei de Sistematizare a Circulației pentru documentația „Elaborare PUZ și RLU „Ansamblu Locuințe Individuale” - jud. Arad, mun. Arad, intravilan, identificat prin CF 323985 Arad, 365558 Arad, 365557 Arad.

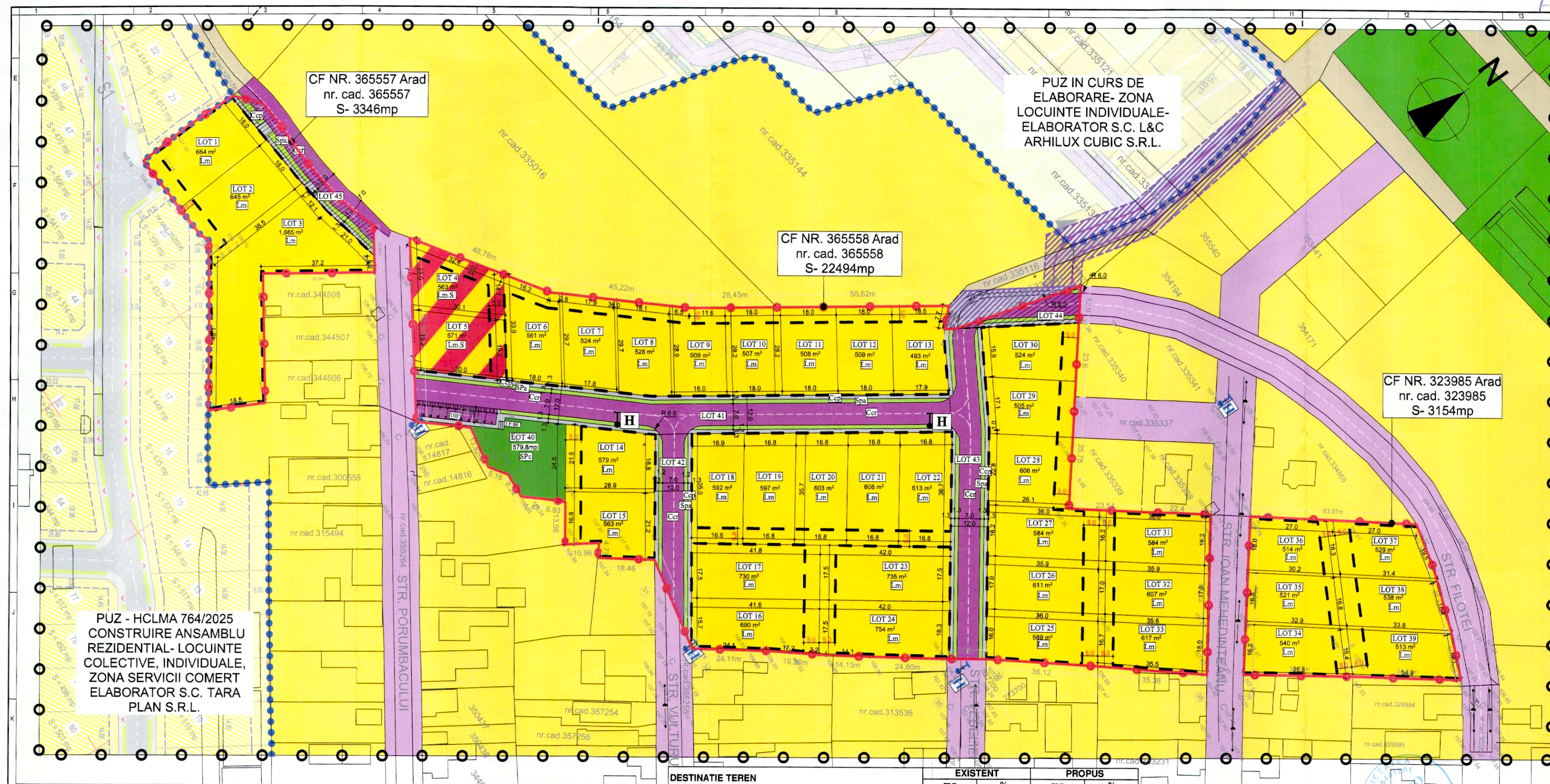
În urma analizării documentației în ședința din data de 20.02.2025, Comisia de Sistematizare a Circulației a avizat solicitarea.

**PREȘEDINTE,
VICEPRIMAR
SERGIU COSMIN**

26 FEB. 2025

	Nume prenume	F
Avizat:	Liliana Florea	Director executiv
Verificat:	Adrian Barbeș	Referent
Întocmit:	George Stoian	Secretar
Întocmit:	Letiția Chirila	Secretar

Data
25 FEB. 2025
25 FEB. 2025
25.02.2025
25.02.2025



LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INCINTE REGLEMENTATE
	LIMITA PARCELELOR EXISTENTE/ PROPUSE
	LIMITA PUZ-URI INVECINATE IN CURS DE ELABORARE / APROBATE
	LIMITA ZONA EDIFICABILA LOCUINTE
ZONIFICARE FUNCTIONALA	
	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - PARCELELOR PROPUSE
	ZUBZONA UNITATI AGRICOLE NEPOLUANTE
	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI UNITATI PRESTARI SERVICII SI COMERT
	TEREN CEDAT DOMENIULUI PUBLIC PENTRU LARGIRE DRUM
	SPATIU VERDE DE ALINIAMENT AFERENT CAILOR DE COMUNICATII
	SPATIU VERDE AMENAJAT COMPACT
	DRUM DE EXPLOATARE
	STRAZI EXISTENTE - asfaltate
	CAROSABIL - propus
	PIETONAL - propus
	POSSIBILITATE MODERNIZARE DRUM, PROFIL STRADAL 12,00m
	CONTUR PARTE CAROSABILA POSSIBILITATE MODERNIZARE DRUM
RETELE EDILITARE EXISTENTE	
	HIDRANTI STRADALI EXISTENTI
	HIDRANTI STRADALI PROPUSE

- Suprafata de spatiu verde raportata la suprafata terenului, conform HCLMA 572/2022:
- Loc Individuale 35%.
 - Zona verde compacta, conform HG 525, minim 2 mp/persoana. 39 loturi locuinte x 4 pers/lot = 156 pers x 2 mp/pers = 312 mp.- zona verde compacta minima.
 - Zona verde compacta propusa = 580 mp.
- Parcari conform HCLMA 187/2024
- Pentru locuinte cu suprafata utila pana la 120 mp - minim 1 loc de parcare pe parcela.
 - Pentru locuinte cu suprafata utila peste 120 mp - minim 2 loc de parcare pe parcela.
 - Pentru dezvoltare rezidentiala noua, cu peste 10 unitati locative se va asigura un spor de minim 25% pentru vizitatori: 39 loturi x 25% = 10 parcari vizitatori.
 - Suplimentare cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, trotinete se va asigura un procent de minim 25% din locurile de parcare: 10 loc. P x 25%= 3 loc. parcare biciclete

- SUBUNITATI FUNCTIONALE**
- Lm - locuinte individuale, regim mic de inaltime
 - Lm.S - locuinte individuale, regim mic de inaltime si unitati prestari servicii si comert
 - SPc - spatiu verde compact
 - SPa - spatiu verde de aliniament
 - Ccr - cai de comunicatie rutiera
 - Ccp - cai de comunicatie pietonala
 - P - parcari



DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
LOCUINTE INDIVIDUALE	104747	91.74	98746.00	86.49
CAI DE COMUNICATIE	9427	8.26	14849.20	13.01
SPATIU VERDE COMPACT	0	0.00	579.80	0.51
TOTAL	114175	100.00	114175.00	100.00

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
ARABIL IN INTRAVILAN	28994.00	100.00	0	0.00
LOCUINTE	0.00	0.00	23700.80	81.74
CONSTRUCTII	0.00	0.00	9480.32	40.00
SUPRAFATA MINERALA	0.00	0.00	5925.20	25.00
SPATIU VERDE AMENAJAT	0.00	0.00	8295.28	35.00
CAI DE COMUNICATIE	0.00	0.00	4104.90	14.16
SPATII VERZI COMPACTE	0.00	0.00	579.80	2.00
REZERVA PENTRU MODERNIZARE DRUMURI INVECINATE	0.00	0.00	608.50	2.10
TOTAL	28994.00	100.00	28994.00	100.00

Lm LOCUINTE INDIVIDUALE	
EXISTENT	PROPUSE
P.O.T.	0 %
C.U.T.	0,00
REGIM INALTIME	$\text{max} = \text{S/D} + \text{P} + 1\text{E} + \text{M}$
H max coama	= 10.5 m.
SPATII VERZI - min. 35 %	in interiorul parcelei

STUDIO M SOIMA
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANBARA, ARAD.
CUI. 36441261 / J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 - STUDIO.M.ARAD@YU

SEF PROIECT: Arh. Mircea Soima
PROIECTAT: Arh. Mircea Soima
PROIECTAT / DESENAT: Arh. Simina Maria POPA

BENEFICIAR: JURCAN CRISTIAN si JURCAN ALINA - DANIELA, MEHELEAN SAMUEL, BUSTEAN ALEX - CONSTANTIN, MORMOE ADELA - FELICIA	Proiect nr: 258 / 2024
DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU - ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE	Faza: P.U.Z. + R.L.U.
Intravilan CF 365558, 365557, 323985- Arad, Jud. Arad	Format: A3 (630 X 297)
REGLEMENTARI URBANISTICE	
A-03	

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

Elaborare PUZ și RLU

„Ansamblu locuințe individuale”

Arad, CF 323985, 365558, 365557, jud. Arad

NR.103/2024

BENEFICIAR:

JURCAN CRISTIAN

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. "XPERIENCE 3D OFFICE S.R.L."
STR. B-DUL REVOLUTIEI, NR. 93, AP.2
Arad, 310025



August
2024

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

Elaborare PUZ și RLU

„Ansamblu locuințe individuale”

Arad, CF 323985, 365558, 365557, jud. Arad

NR.103/202

BENEFICIAR:

JURCAN CRISTIAN

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. "XPERIENCE 3D OFFICE S.R.L."
STR. B-DUL REVOLUTIEI, NR. 93, AP.2
Arad, 3100

ADMINISTRATOR

ADRIAN PERI



COLECTIV DE ELABORARE

RESPONSABIL CONTRACT:

Ing. Adrian Călin Peri

LUCRĂRI DE TEREN:

S.C. "XPE

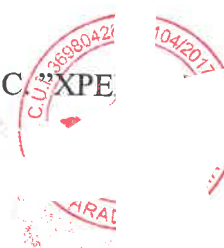
"CE" S.R.L.

ÎNCERCĂRI ȘI ANALIZE
DE LABORATOR:

S.C. CARA S.R.L.

PRELUCRAREA ȘI
INTERPRETAREA
REZULTATELOR,
TEHNOREDACTARE:

Ing. Adrian Călin Peri



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Colectiv de elaborare
3. Borderou
4. Studiu Geotehnic pentru Elaborare PUZ și RLU „Ansamblu locuințe individuale” Arad, CF 323985, 365558, 365557, jud. Arad
5. REFERAT privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului, certificat de atestare tehnico-profesională pentru verificador proiecte Af.

B. PIESE ANEXE

- | | |
|------------|---|
| 1. ANEXA 1 | Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișă foraj geotehnic. |
| 2. ANEXA 2 | Buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice. |

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

Elaborare PUZ și RLU

„Ansamblu locuințe individuale”

Arad, CF 323985, 365558, 365557, jud. Arad

1. INTRODUCERE

Prezentul Studiu Geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru întocmirea proiectului Elaborare PUZ și RLU „Ansamblu locuințe individuale”. Amplasamentul este situat în Arad, CF 323985, 365558, 365557, jud. Arad.

2. PREVEDERI TEHNICE ȘI CATEGORIA GEOTEHNICĂ A LUCRĂRII

Studiul geotehnic a fost întocmit conform următoarelor prevederi tehnice:

- Normativul NP 074/2022 – Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții;
- SR EN ISO 14688/1 – 2004 și SR EN ISO 14688/2-2005 – Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea

pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere; Partea 2: Principii pentru o clasificare;

- Normativul NP 112-2014 – normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață;
- P 100/1-2013 – Cod de proiectare seismică. Prevederi de proiectare pentru clădiri;
- NORMATIV NP 126/2010 - Fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- NE 0001-96: Cod de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflări și contracții mari;
- NE 012/1 -2022 – Cod de practică pentru producerea betonului;
- LEGE nr.575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural”;

Conform Normativului NP 074 / 2022 intitulat „NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE”, se stabilește nivelul de risc geotehnic, pentru infrastructura construcțiilor, conform Tabelului 1:

Tabelul 1

Factori de influență	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
TOTAL PUNCTAJ		8

La punctajul stabilit pe baza celor 4 (patru) factori se adaugă două puncte corespunzătoare zonei seismice de calcul a amplasamentului, deoarece pentru Arad accelerația terenului pentru proiectare este (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) $a_g = 0,20 \text{ g}$.

Rezultă un total de 10 (zece) puncte, ceea ce încadrează lucrarea din punct de vedere al riscului geotehnic în tipul „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

3. DATE GENERALE PRIVIND AMPLASAMENTUL

3.1. Geologia și geomorfologia zonei

Amplasamentul este situat în Arad, CF 323985, 365558, 365557, jud. Arad.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile.

La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

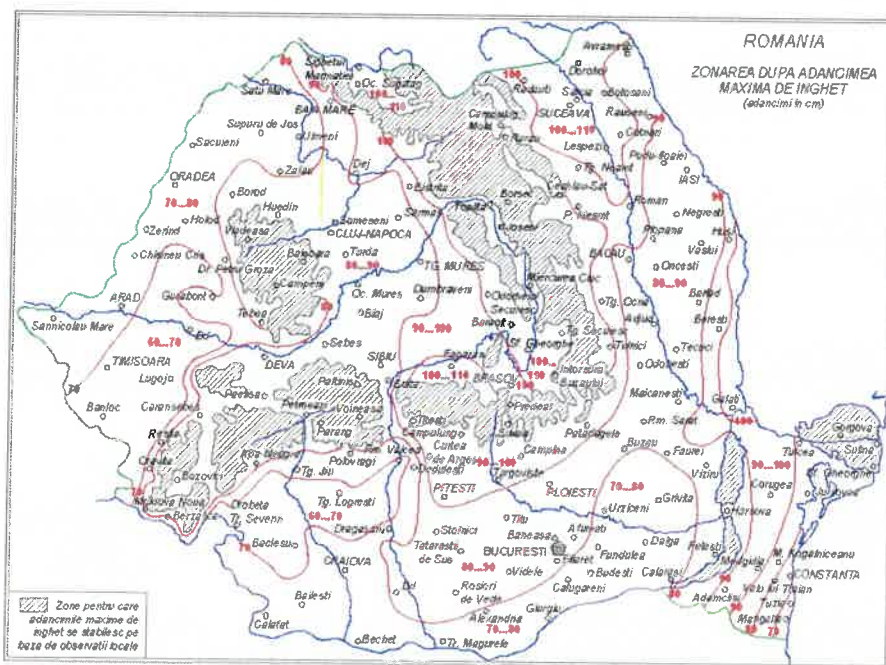
- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) - reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

3.2. Rețeaua hidrografică

Mureșul este un râu, care curge în România și Ungaria, în lungime de 789 km și se varsă în Tisa. Mureșul izvorăște din Munții Giurgeu, la 1350 m altitudine, de pe versantul sud-vestic al Muntelui Negru în apropierea Vârfului Fagului, străbate Depresiunea Giurgeu și Defileul Deda - Toplița, traversează Transilvania separând Podișul Târnavelor de Câmpia Transilvaniei, străbate culoarul Alba-Iulia - Turda, în Carpații Occidentali separă Munții Apuseni de Munții Poiana Ruscă, străbate Dealurile de Vest, Câmpia de Vest trecând prin municipiul Arad spre Ungaria, unde se varsă în râul Tisa. Pentru 22,3 km râul marchează frontiera româno-ungară.

3.3. Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 70 cm ... 80 cm, conform STAS 6054 – 77.

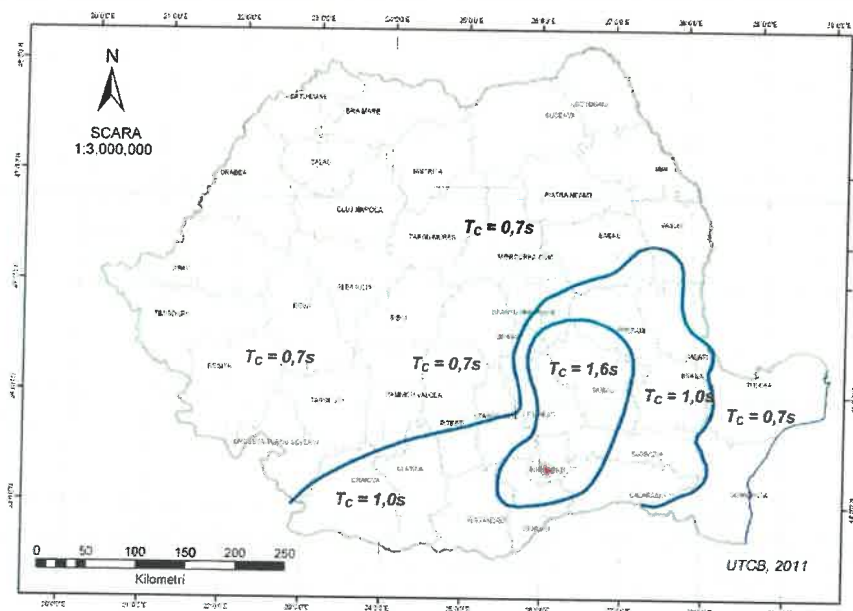


3.4 Clima și regimul pluviometric

Factorii climatici determină existența unui climat temperat continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie.

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametrii:

- Temperatura aerului:



Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control T_c a spectrului de răspuns

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este $a_g = 0,20$ g, iar perioada de colț este $T_c = 0,70$ sec, conform figurilor de mai sus.

4. CERCETĂRI GEOTEHNICE ȘI STRATIFICAȚIA TERENULUI

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat 1 (un) foraj geotehnic F 1 cu diametrul de 5'', până la adâncimea de -4,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia.

În ANEXA 1, pe planul de situație, sunt prezentate pozițiile în amplasament ale lucrărilor geotehnice efectuate pe teren.

Programul de investigații geotehnice a urmărit stabilirea următoarelor elemente semnificative din punct de vedere geotehnic ale amplasamentului:

- Identificarea succesiunii stratigrafice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament;
- Determinarea poziției nivelului hidrostatic al apelor subterane;
- Determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament, prin analize și încercări de laborator;

- Concluzii și recomandări privind condițiile geotehnice ale terenului de fundare din amplasamentul cercetat.

Pentru atingerea acestor obiective a fost recoltată din foraj o probă de pământ tulburată.

Asupra probei de pământ recoltate din forajul geotehnic efectuat s-au efectuat următoarele analize și determinări de laborator:

- Analiza granulometrică a pământurilor;
- Determinarea umidităților naturale (w) și a umidităților limită de plasticitate (w_L , w_P);
- Stabilirea consistenței pământurilor prin determinarea indicilor de consistență și de plasticitate (I_C , I_P);

Rezultatele tuturor determinărilor și analizelor efectuate în laborator sunt prezentate în Fișa de foraj F 1 și în buletinele de analiză prezentate în ANEXA 2.

Clasificarea tipurilor de pământ din amplasamentul investigat s-a efectuat conform normativului SR EN ISO 14688/1 și SR EN ISO 14688/2 intitulat CERCETĂRI ȘI ÎNCERCĂRI GEOTEHNICE – IDENTIFICAREA ȘI CLASIFICAREA PĂMÂNTURILOR și a standardelor geotehnice în vigoare.

Valorile parametrilor fizico-mecanici prezentați în fișA forajului pe un fond verde, sunt valori preluate din NP 112-2014.

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

- ±0,00 m...-0,30 m – Umplură;
- 0,30 m...-1,70 m – Nisip fin și mijlociu, gălbui;
- 1,70 m...-4,00 m – Nisip fin și mijlociu, maroniu gălbui;
- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri necoezive.

Pământurile necoezive din amplasament, sunt formate din nisipuri fine și mijlocii, aflate în stare de îndesare medie.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Terenul de fundare format din **pământuri necoezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| ➤ Greutate volumică | $\gamma = 19,0 \text{ kN/m}^3$ |
| ➤ Indicele porilor | $e = 0,62$ |
| ➤ Porozitatea | $n = 38,0 \%$ |
| ➤ Umiditatea naturală | $w = 16,1 \%$ |
| ➤ Modul de deformare edometric | $M_{2-3} = 15000 \text{ kN/m}^2$ |
| ➤ Unghi de frecare interioară | $\Phi = 25^\circ$ |

5. APA SUBTERANĂ

Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații, etc).

Luând în considerare prescripțiile **NE 012/1-2022**, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură **se încadrează în clasa de expunere XC 1 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din NE 012/1-2022 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI.**

6. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

6.1 Totalul de 10 (zece) puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2022 intitulat „**NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE**”, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrării încadrează terenul de fundare din amplasamentul cercetat în tipul de risc „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

6.2 Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat un foraj geotehnic F 1 cu diametrul de 5”, până la adâncimea de -4,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia.

6.3 Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri necoezive.

Pământurile necoezive din amplasament, sunt formate din nisipuri fine și mijlocii, aflate în stare de îndesare medie.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

6.4 Terenul de fundare format din **pământuri necoezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| ➤ Greutate volumică | $\gamma = 19,0 \text{ kN/m}^3$ |
| ➤ Indicele porilor | $e = 0,62$ |
| ➤ Porozitatea | $n = 38,0 \%$ |
| ➤ Umiditatea naturală | $w = 16,1 \%$ |
| ➤ Modul de deformare edometric | $M_{2-3} = 15000 \text{ kN/m}^2$ |
| ➤ Unghi de frecare interioară | $\Phi = 25^\circ$ |

6.5 Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea $B=1,00$ m și o cotă de fundare $D_f=-2,00$ m este:

$$\bar{p}_{\text{conv}} = 265,00 \text{ kPa};$$

6.6 Pentru alte dimensiuni ale tălpii fundațiilor, precum și în cazul unor încărcări aplicate excentric, se va reface calculul valorilor capacităților portante ale terenului de fundare conform ANEXA D din normativul NP 112-2014.

6.7 Luând în considerare prescripțiile NE 012/1-2022, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură se încadrează în clasa de expunere XC 1 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din NE 012/1-2022 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI.

6.8 Eventualele lucrări de săpături, sprijiniri, umpluturi sau epuismențe se vor executa cu respectarea normativului C 169 – 88 intitulat „NORMATIV PRIVIND EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE TERASAMENTE PENTRU REALIZAREA FUNDAȚIILOR CONSTRUCȚIILOR CIVILE ȘI INDUSTRIALE”.

Din punctul de vedere al rezistenței la săpare, (Indicator de norme de Deviz TS/1981) pământurile se pot încadra astfel:

- Săpătură manuală - teren tare
- Săpătură mecanică - teren categoria II.

Se recomandă sistematizarea atentă a zonei din punct de vedere a colectării apelor meteorice, pentru ca infiltrația apelor meteorice în terenul de fundare să nu afecteze în timp caracteristicile fizico-mecanice ale acestuia.

6.9 Dacă la efectuarea săpăturilor se vor constata nepotriviri față de cele menționate în prezentul referat, acestea vor fi aduse în timp util la cunoștință proiectantului cât și elaboratorului studiului geotehnic.

6.10 Pe timpul executării săpăturilor și turnării betonului în fundații, se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea stabilității pereților săpăturii prin folosirea unor sprijiniri adecvate, dacă este cazul.

VERIFICAT A_f

Dr. ing. BOGDAN Ion Alex.



COMIT

Ing. PE

Ing.

Călin



Verificator Af: Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.
B-dul. Gen. I. Dragalina, nr. 24 - Timișoara
Mobil: 0766 – 318 344

Nr. 34909/27.08.2024
BOGDAN I. ION ALEX.
ROMÂNIA
M.T.C.T.

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerința Af a r
STUDIUL GEOTEHNIC pentru
Elaborare PUZ și RLU „Ansamblu locuin”
Arad, CF 323985, 365558, 365557, jud.
Faza PUZ+RLU

222
DRU
Af
INGINER
ATOR PROIECTE

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. "XPERIENCE 3D OFFICE S.R.L.
- Beneficiar: JURCAN CRISTIAN
- Amplasament: Arad, CF 323985, 365558, 365557, jud. Arad
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 27.08.2024

2. Caracteristici principale ale proiectului

STUDIUL GEOTEHNIC CUPRINDE:

- **STUDIUL GEOTEHNIC** cu datele generale referitoare la amplasament, lucrările de investigare geotehnică efectuate, BULETINE DE ANALIZĂ și interpretarea rezultatelor încercărilor de investigare geotehnică, concluzii și recomandări privind terenul de fundare;
- **Anexe grafice și tabelare:** Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișă foraj geotehnic, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

3. Documente prezentate la verificare:

- Memoriu tehnic în care se prezintă soluția adoptată pentru respectarea cerinței verificate:

STUDIUL GEOTEHNIC

- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planșele cu soluția proiectată: -
- Alte documente: Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișă foraj geotehnic, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

4. Observații și recomandări

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde din punct de vedere al exigențelor impuse de legislația de specialitate în vigoare și îndeplinește condițiile tehnice și de calitate necesare.

5. Concluzii finale

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare întocmirii documentației tehnice pentru: **Elaborare PUZ și RLU „Ansamblu locuințe individuale”**
Arad, CF 323985, 365558, 365557, jud. Arad

Am primit,
INVESTITOR

BOGDAN I. ION ALEX.
ROMÂNIA
M.T.C.T.
Af
Ing. BOGDAN Ion Alex.

MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

Doamna / Domnul BOGDAN I. ION ALEXANDRU GHENEGHE cerințele esențiale: BEZIGIȘTĂ ȘI STABILITATEA
 Cod numeric personal: TERENULUI DE FUNDARE A
 Profesie: INGINER CONSTRUCȚIILOR ȘI MASIVELOR DE PĂMÂNT
 (AF)

Comisia de examinare Nr. 15
 Secretar, BUXANDEA
 Director, CRISTIAN PAUL STAMATIADĂ

ATESTAT

Pentru competența: VERIFICATOR PROIECTE
 în domeniile: DATE DOMENIILE (AF)

Semnătura titularului

Data eliberării: 26.11.2021

Prezenta legitimație este valabilă însoțită de certificatul de atestare tehnică
 Legi nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările

emis în baza

Seria B Nr.

Prezenta legitimație va fi vizată de emitent din 5 în 5 ani de la data eliberării

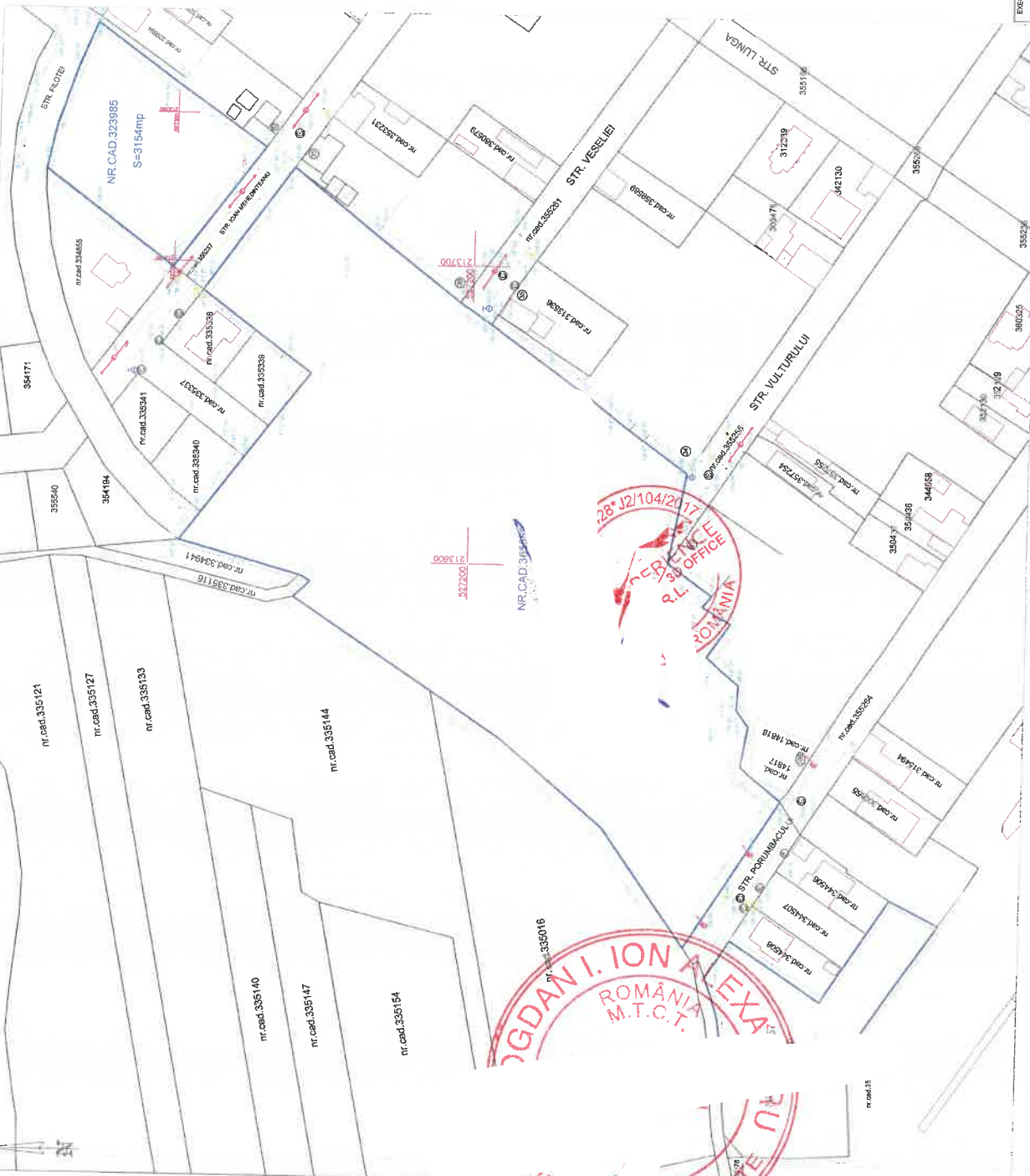
Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la 26.07.2021	Prelungit valabilitatea până la
Prelungit valabilitatea	Prelungit valabilitatea	Prelungit valabilitatea
Prelungit valabilitatea	Prelungit valabilitatea	Prelungit valabilitatea
Prelungit valabilitatea	Prelungit valabilitatea	Prelungit valabilitatea

LEGITIMAȚIE

ANEXA 1

PLAN TO SCARPA 1:1000

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:10000



C.F.nr.323985-ARAD	S= 3154mp
C.F.nr.365558-ARAD	S=22494mp
C.F.nr.365557-ARAD	S= 3346mp
TOTAL	S=28994mp

Legenda

- | | | |
|---|--|---|
| 







 | <p>Limita de proprietate</p> <p>Cota nivel MN</p> <p>Construcții</p> <p>Linie electrică aeriană pe stâlpi de beton</p> <p>Stâlp iluminat stradal</p> | <p>Cuile din forta pentru gaze naturale</p> <p>Aerilator gaz</p> <p>Iluminat</p> <p>Cămin de vizitare</p> |
|---|--|---|

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXA LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
nr. 172
Nr. 2

67633

CHIRIAC MADALINA MANUELA
"Topografie Cadastru"

JURCAN CRISTIAN

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC
SUPPORT AL DOCUMENTATIEI CENTRUL PUIZ
PRIVIND IMOBILELE SITUATE IN
MUN. ARAD
INSCRIS IN C.F. 323965-ARAD
368557-ARAD
365622-ARAD

978-0-00-012312-3
 012312-3 2024
 2024

Șantierul: Arad, CF 323985, 365558, 365557, Iud. Arad
Poziția: CONFORM PLANULUI DE SITUAȚIE
Executant foraj: S.C. Xperience 3d Office S.R.L.
Beneficiar: Jurcan Cristian

Caracterizarea pământului din strat conform SR EN ISO 14688-1 și SR EN ISO 14688-2	Coloana Stratifi- cației	Adâncimea forată, grosimea stratului		nr. probei	Proba		Pânze de apă și umiditatea pământului	Granulozitate						Greutatea volumică γ kN/mc	Indicele porilor e	Porozitatea n	Umiditatea naturală w	Limita superioară de plasticitate w _L %	Limita inferioară de plasticitate w _p %	Indice de plasticitate I _p %	Indice de consistență I _C	Grad de îndesare I _D	Modul edometric M ₂₋₃ kPa	Unghi de frecare int. Φ grad	Coeziunea c kPa	R _{pc} daN / cm ²	Rezistența la penetrare con- specifică	
		adân- cimea	grosimea cimeia		borcan	ștuț		Pietriș mare 20...70 mm %	Pietriș mic 2...20 mm %	Nisip 0.05...2 mm %	Praf 0.005...0.05 %	Argilă < 0.005 mm %																
Sol vegetal		-0.30	0.30																									
Nisip fin și mijlociu, gălbui				1T	-1.00				87	13	19.0	0.62	38.0	16.1								15000	25.0	-				
Nisip fin și mijlociu, maroniu gălbui		-1.70	1.40																									
		-4.00	2.30																									

Intocmit de

10/12/2014

14/2014

8*J2104/2017
Intocmit de
OMANIA

Verificat

ANEXA 2

21 2025

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE M



NR: 75502
DATA: 20/08/2025
COD: 4DF66

CERERE
pentru emitere
aviz tehnic Arhitect – Șef și promovare spre aprobare documentatie de urbanism

Subsemnatul
de/reprezentant al

JURCAN CRISTIAN, JURCAN ALINA-DANIELA, MEHELEAN SAMUEL,
BUSTEAN ALEX-CONSTANTIN, MORMOE ADELA-FELICIA în calitate

CUI _____ CTATU 02.09.2025
cu sediul /domiciliul în județul _____
municipiul/orașul/comuna _____
satul _____ cod poștal _____

Solicit: analizarea documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului

emitere aviz tehnic Arhitect-Șef promovare
în vederea emiterii H.C.L.M. Arad pentru documentatia de urbanism:

Puț și RLU - ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE

pentru imobilul/teren situat în
județul ARAD municipiul/oraș/comuna ARAD
sectorul _____ cod poștal _____ str. INTRAVILAN
nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sau identificat prin CF. NR. 365558,
365557, 323985-ARAD

Anexez:

- documentația de urbanism întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu stampila R.U.R., în 3 exemplare identice (un exemplar original și două copii) pe suport de hârtie și 1 exemplar în format electronic pe suport CD, (care va cuprinde întreaga documentație: piese scrise, piese desenate - în format doc, pdf, dwg, și CU, extrase CF, acorduri, etc., - în format pdf.)
- dovada achitării taxei RUR

Data 20.08.2025

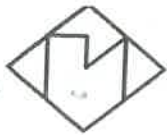
Sen.

NOTĂ DE INFORMARE PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

Primăria Municipiului Arad vă informează că prelucrează prin mijloace manuale și automatizate datele cu caracter personal furnizate de dumneavoastră, în scopul soluționării cererii depuse și al îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale, în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016 și legislația națională în vigoare privind protecția și securitatea datelor personale. Datele furnizate pot fi dezvăluite unor terți doar în baza unui temei justificat.

În calitate de persoană vizată de operațiunile de prelucrare, beneficiați de dreptul de acces, dreptul la rectificare, dreptul la restricționarea prelucrării, dreptul la opoziție, dreptul la portabilitatea datelor, dreptul de a nu fi supus unei decizii individuale automatizate, precum și de dreptul la ștergerea datelor, în condițiile prevăzute de Regulament. Aceste drepturi le puteți exercita oricând, în baza unei cereri scrise, semnate și date, depuse la sediul instituției ori prin email la adresa: dpo@primariaarad.ro. Informații complete și detaliate privind prelucrarea datelor cu caracter personal, puteți afla la sediul instituției sau accesând pagina web a instituției www.primariaarad.ro, secțiunea „Prelucrare date”.

PMA – A5 – 09



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM



NR: 85029

DATA: 19/09/2025

COD: 57CAE

ADRESA DE INAINTARE

Alăturat prezentei, S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L., înaintăm către PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, referitor la documentatia PUZ si RLU înregistrată cu Nr. 75502/20.08.2025 - „ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE”, situată în mun. Arad, intravilan, CF nr. 365558, 365557, 323985-Arad, jud. Arad, anexam în două exemplare completările/modificările solicitările conform listei de informații de verificat anexata.

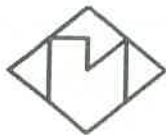
Documente anexate:

- Lista informații de verificat
- Memoriu PUZ
- RLU
- Plan de acțiune

S.C. STUDIO M S.R.L

Arh. Mircea Soima





STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

NR. 91088

DATA. 08/10.2025

ADRESA DE INAINTARE

Alăturat prezentei, **S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.**, înaintăm către **PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, referitor la documentatia PUZ si RLU înregistrată cu Nr. **75502/20.08.2025** - „**ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE**”, situată în mun. Arad, intravilan, CF nr. 365558, 365557, 323985-Arad, jud. Arad, anexam în două exemplare completările/modificările solicitările conform listei de informații de verificat anexata.

Documente anexate:

- Cerere
- Memoriu PUZ
- RLU
- Plan de acțiune
- Parte scrisă
- CD

S.C. STUDIO M S.R.L

Arh. Mircea Șoima



1
DUPLICAT



CONTRACT DE VÂNZARE

-----Subsemnatul **JURCAN CRISTIAN**,

ALINA-DANIELA,

soția **JURCAN**

în calitate de coproprietari, declarăm, cunoscând consecințele juridice statuate în art.326 Cod penal cu privire la declarațiile nesincere, că suntem căsătoriți în regim matrimonial de comunitate legală de bunuri, că nu suntem persoane fizice plătitoare de T.V.A. și că înstrăinarea se face, așadar, din patrimoniul personal și nu din patrimoniul afacerii și **vindem**, liber de sarcini, cumpărătorului **MEHELEAN SAMUEL, cota indiviză de 1659/ 22494-a parte**, cumpărătorului **BUȘTEAN ALEX-CONSTANTIN, cota indiviză de 1659/ 22494-a parte** și cumpărătoarei **MORMOE ADELA FELICIA, cota indiviză de 2808/ 22494-a parte**, din dreptul de proprietate asupra imobilului înscris în C.F. nr. 365558 Arad, cu nr. top/ cad:365558, constând în intravilan, categorie de folosință **pășune**, în suprafață de **22.494 mp**, nr.topo : 157.1559/2/1/, de sub A.1., dobândit ca bun comun, prin adjudecare, cu titlu de cumpărare la licitație, conform actului de adjudecare din data de 23.09.2022, din dos. nr.557/ ex/ 2011, eliberat la B.E.J. Jurchescu Cristian-Mihai, cu sediul biroului în mun.Timișoara, jud.Timiș, cu rangul încheierii C.F. nr.116668/ 03.10.2022, cota actuală 1/1, de sub B.2.1., încheierea C.F. nr.165975/ 07.12.2023, având notat sub B.1. faptul că se înființează cartea funciară nr.365558 Arad a imobilului în suprafața de 22.494 mp adus parțial din cartea funciara nr.323985 Arad, în favoarea vechiului proprietar, în baza actului administrativ nr.598/ 14.11.2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad; actului notarial nr.2418/ 04.12.2023 emis de Biroul Individual Notarial Fărcuțiu; act administrativ nr.49960/ 26.07.2007 emis de O.C.P.I. Arad, încheierea C.F. nr.165975/ 07.12.2023, imobil situat administrativ în intravilanul mun.Arads, jud.Arads, cu **prețul de vânzare** în sumă totală de **56.360 (cincizecișisase mii treisuteșazece) Euro**, care s-a achitat integral, astăzi, 20.12.2024, înainte de autentificarea prezentului act (fiecare cumpărător achitând partea din preț proporțională cotei sale de proprietate dobândită), astfel: **MEHELEAN SAMUEL**, suma de 15.263 -cincisprezecemii două suteșazeceșitrei- Euro și **BUȘTEAN ALEX-CONSTANTIN** suma de 15.263 -cincisprezecemii două suteșazeceșitrei- Euro, prin virament bancar, în contul cu cod IBAN:RO76BTRLEURCRT0116542501, deschis pe numele vânzătorului **JURCAN CRISTIAN**, la Banca Transilvania S.A. și **MORMOE ADELA FELICIA**, suma de 25.834 - douăzecișicincimii opt suteșazeceșipatru- Euro: suma de 9.900 (nouă mii nouă sute) Euro în numerar și suma de 15.935 (cincisprezecemii nouă suteșazeceșicinci) Euro, prin depunere de numerar, în contul cu cod IBAN:RO76BTRLEURCRT0116542501, deschis pe numele vânzătorului **JURCAN CRISTIAN**, la Banca Transilvania S.A. și **consimțim** la întabularea în C.F. a dreptului de proprietate pe numele cumpărătorilor.-----

-----Totodată, declarăm că nu sunt datorii privind plata impozitelor și taxelor către Stat, conform Certificatului de atestare fiscală nr.746682/ 19.12.2024, eliberat de Primăria Municipiului Arad, jud.Arads.-----

-----De asemenea, subsemnații vânzători declarăm, cunoscând consecințele juridice statuate în art.326 Cod penal cu privire la declarațiile nesincere, că imobilul care formează obiectul derivat al prezentului act se află în circuitul civil, nefiind indisponibilizat, este în proprietatea și posesia noastră, l-am stăpânit continuu și netulburat de la data dobândirii și până în prezent, imobilul nu este grevat de sarcini și urmări de orice natură și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane; imobilul nu face obiectul niciunei creanțe și/sau proceduri judiciare; garantez că

imobilul mai sus individualizat nu face obiectul niciunei ipotece, servituti, clauze de uzufruct viager, interdicții de înstrăinare sau grevare, privilegiu, drept sau sarcină de orice altă natură, nu a fost dat în folosință oneroasă sau gratuită; nu suntem implicați și nu există iminența niciunui litigiu, arbitraj sau proceduri administrative, ale căror rezultat ar putea afecta dreptul de proprietate exclusivă deținut de către subsemnați asupra imobilului; de asemenea, declarăm că nu există și că nu avem nicio cunoștință despre nicio acțiune în revendicare introdusă, soluționată, în executare silită sau pe cale de a fi introdusă și care să aibă ca obiect imobilul ce face obiectul prezentei vânzări; nu am formulat în favoarea unui terț vreo ofertă de vânzare și nu am încheiat cu altă persoană fizică sau juridică vreun pact de opțiune sau promisiune unilaterală sau bilaterală de înstrăinare a bunului, garantând pe cumpărători de evicțiune totală sau parțială, în condițiile art.1695 și următoarele din Codul Civil precum și de orice vicii ascunse ale imobilului conform art.1707 și următoarele din Codul Civil.

-----Noi, vânzătorii, mai declarăm, cunoscând prevederile art.326 Cod penal, referitor la persoanele ce fac declarații nesincere, că pentru niciunul dintre noi nu s-a dispus nicio măsură de natură a ne restrânge capacitatea sau dreptul de dispoziție asupra bunurilor și că niciunul dintre noi nu are calitatea de debitor în procedura de insolvență în conformitate cu Legea nr.151/2015 privind procedura insolvenței persoanelor fizice.

-----Cumpărătorii intră de drept și de fapt în stăpânirea cotelor lor de proprietate din imobilele vândute, de astăzi, data autentificării prezentului contract, în condițiile art.1672, 1673 și 1685 din Codul Civil, de la care dată vor suporta toate sarcinile publice precum și taxele ocazionate cu perfectarea acestui contract, cu excepția impozitului pe venitul realizat din înstrăinarea imobilelor, care este în sarcina vânzătorilor.

-----Subsemnatul **MEHELEAN SAMUEL**,

, declar, cunoscând consecințele juridice statuate în art.326 Cod penal cu privire la declarațiile nesincere, că sunt căsătorit cu Mehelean Andreea-Ionela, având CNP 2870822020109, în regim matrimonial de separație de bunuri, conform convenției matrimoniale între soți –regimul separației de bunuri- autentificată sub nr.926/ 16.05.2017, de notar public Adrian Vlăi, cu sediul biroului în mun.Arad, jud.Arad și **cumpăr, ca bun propriu și preiau în condițiile art.1719 din Codul Civil, dreptul de proprietate asupra cotei indivize de 1659/ 22494-a parte din imobilul descris mai sus, cu prețul și în condițiile stabilite în acest contract**, declarând că am luat cunoștință de situația de fapt și de drept a acestuia și mă oblig să respect regimul legal de construcție și aliniere.

-----Subsemnatul **BUȘTEAN ALEX-CONSTANTIN**,

declar, cunoscând consecințele juridice statuate în art.326 Cod penal cu privire la declarațiile nesincere, că sunt necăsătorit și **cumpăr, ca bun propriu și preiau în condițiile art.1719 din Codul Civil, dreptul de proprietate asupra cotei indivize de 1659/ 22494-a parte din imobilul descris mai sus, cu prețul și în condițiile stabilite în acest contract**, declarând că am luat cunoștință de situația de fapt și de drept a acestuia și mă oblig să respect regimul legal de construcție și aliniere.

-----Subsemnata **MORMOE ADELA-FELICIA**, cetățean română, născută în mun.Arad, jud.Arad, domiciliată în mun.Arad, str.Oscar, nr.8, jud.Arad, identificată cu C.I. seria AR, nr.965982/ 2020, eliberată de SPCLEP Arad, având CNP 2760313020058, declar, cunoscând consecințele juridice statuate în art.326 Cod penal cu privire la declarațiile nesincere, că sunt divorțată în baza Sentinței civile nr.2817, pronunțată în ședința publică din data de 11.06.2003, în dos. nr.4835/ 2003, de către Judecătoria Arad și **cumpăr, ca bun propriu și preiau în condițiile art.1719 din Codul Civil, dreptul de proprietate asupra cotei indivize de 2808/ 22494-a parte din imobilul descris mai sus, cu prețul și în condițiile stabilite în acest contract**, declarând că am luat cunoștință de situația de fapt și de drept a acestuia și mă oblig să respect regimul legal de construcție și aliniere.





-----Subsemnații cumpărători, declarăm, că ni s-au pus în vedere dispozițiile legale privitoare la obligația înregistrării acestui act translativ de proprietate la organul fiscal în termen de 30 de zile de la data semnării lui în formă autentică.-----

-----Subsemnații vânzători declarăm, cunoscând prevederile art.326 Cod penal, referitor la persoanele ce fac declarații nesincere, că nu s-a dispus nicio măsură de natură a ni se restrânge capacitatea sau dreptul de dispoziție asupra bunurilor și că nu avem calitatea de debitori în procedura de insolvență în conformitate cu Legea nr.151/ 2015 privind procedura insolvenței persoanelor fizice.-----

-----Părțile precizăm că ni s-au pus în vedere normele legale incidente în materia declarării reale a prețului și prevederile Legii nr.241/ 15.07.2005 privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, ale Legii nr.129/ 2019 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor și finanțării terorismului, ale Legii nr.70/ 2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și că prețul declarat, cunoscând consecințele penale ale falsului în declarații, este sincer și serios.-----

-----Prezentul contract de vânzare s-a încheiat în baza următoarelor documente: extras C.F., act dobândire imobil, certificat de atestare fiscală, certificat de căsătorie și actele de identitate.-----

-----Totodată, noi, părțile contractante, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit cuprinsul acestuia, notarul public ni l-a explicat, constatând că el corespunde voinței noastre, drept pentru care semnăm mai jos, cunoscând consecințele juridice ale semnăturilor noastre și că suntem de acord, în conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/ 679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație, a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE (regulament general privind protecția datelor – RGPD) și ale Legii notarilor publici și activității notariale nr.36/ 1995 republicată, cu prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date în vederea întocmirii actului notarial și de asemenea cu furnizarea acestor date și a conținutului actului către autoritățile abilitate, la cererea acestora, cu respectarea dispozițiilor legale de mai sus.-----

-----În baza dispozițiilor cuprinse în art.35. alin.1 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/ 1996 rep. și a Legii notarilor publici și a activității notariale nr.36/ 1995 rep., acest birou notarial solicită:-----

----- întabularea dreptului de proprietate asupra cotei indivize de 1659/ 22494-a parte din imobilul înscris în C.F. nr. 365558 Arad, în favoarea cumpărătorului MEHELEAN SAMUEL, având CNP 1870609115112, căsătorit în regim de separație de bunuri, bun propriu;-----

----- întabularea dreptului de proprietate asupra cotei indivize de 1659/ 22494-a parte din imobilul înscris în C.F. nr. 365558 Arad, în favoarea cumpărătorului BUȘTEAN ALEX-CONSTANTIN, având CNP 1910831020131, necăsătorit, bun propriu;-----

----- întabularea dreptului de proprietate asupra cotei indivize de 2808/ 22494-a parte din imobilul înscris în C.F. nr. 365558 Arad, în favoarea cumpărătoarei MORMOE ADELA-FELICIA, divortată, bun propriu.-----

-----Tehnoredactat la B.I.N. NAGY MANUELA-CRISTINA din mun.Arad, str.Mihai Eminescu, nr.15, ap.4,5,6, jud.Arad, într-un exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial și 6 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și 5 exemplare au fost eliberate părților.-----

VÂNZĂTORI,
JURCAN CRISTIAN

CUMPĂRĂTORI,
MEHELEAN SAMUEL

BUȘTEAN ALEX-CONSTANTIN

JURCAN ALINA-DANIELA

MORMOE ADELA-FELICIA

-urmează autentificarea-

ROMÂNIA
 Uniunea Națională a Notarilor Publici
 Biroul Individual Notarial
 NAGY MANUELA-CRISTINA
 Licența de funcționare nr. 311/ 2021
 Sediul: mun.Arad, str.Mihai Eminescu,
 nr.15, ap.4,5,6, jud.Arad
 telefon: 0744.989.884
 nagy.manuela@enp.ro
 O.D.C.P.11189

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.556.
 ANUL 2024 LUNA DECEMBRIE ZIUA 20**

----În fața mea **NAGY MANUELA-CRISTINA** notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:
JURCAN CRISTIAN,

ALINA-DANIELA, cetățeană, soția **JURCAN**
 identificată cu C.I. seria AD nr. 0077601/2016
SAMUEL, cetățean, 3, în calitate de vânzători și MEHELEAN

BUȘTEAN ALEX-CONSTANTIN, cetățean

si **MORMOE ADELA- FELICIA,** cetățeană

, în
 calitate de cumpărători, care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele
 cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au
 semnat unicul lui exemplar, precum și cele - anexe și cererea.-----

În temeiul art.12 lit."b" din Legea nr.36/ 1995 rep. cu modificările ulterioare
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

----S-a perceput onorariul de **6.408,15 Lei**, din care **1.023,15 Lei T.V.A.**, achitat cu B.F./ POS
 nr.03/ 20.12.2024, din care 45 Lei + T.V.A. cheltuieli arhivă și RNNRM: 15 Lei + T.V.A.-----

----S-a taxat cu suma de **720 Lei**, pentru **Cod 2.3.2.**, la bugetul Agenției Naționale de Cadastru
 și Publicitate Imobiliară, achitată cu chit./ POS nr.653944/ 20.12.2024.-----

----În baza prevederilor art. 111 din Codul Fiscal, precizăm că se aplică impozit în sumă **14.401**
Lei, achitat cu chit./POS nr.3530/ 20.12.2024.-----

**NOTAR PUBLIC,
 NAGY MANUELA-CRISTINA**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 exemplare, de **NAGY MANUELA-CRISTINA**, notar public,
 astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

OTAR PUBLIC,
 NAGY MANUELA-CRISTINA



Furnizor
C.N. Poșta Română S.A.
Nr. ord. R.C.: J40/8636/1998

Beneficiar / Expeditor
ARH MIRCEA SOIMA

CIF: RO427410

Seria CNPRNAR031
Număr 00005387

Sed. soc.: București, B-dul Dacia, nr. 140, sector
2.

C.S.S.V.: 229.487.787 lei

FACTURĂ

Localitate Arad Bulevard Maniu
Iuliu Nr. 8 Cod poștal 310167
Județ Arad

Sucursală: Timisoara

Nr. ord. R.C.: J35/1165/2019

CIF: 40708694

Oficiul Poștal: Arad 1 - Ghiseu 4 gh

Adresă: Loc. Arad Str. Iosif Lengyel Nr. 1 Bl. -

Sc. - Et. - Ap. - Cod poștal: 310530

Județ: ARAD

IBAN: RO33RNCB0072000589210028

Bancă: B.C.R.

ID 0010678658203120251388

Număr prezentare 1388

Data prezentare 19-08-2025

5:22

Destinatar REGISTRUL
URBANISTILOR DIN ROMANIA

CIF 17244352

Sediu social BUCURESTI STR.
TUDOR ARGHEZI NR. 21 B

Bancă TREZORERIA STATULUI
IBAN

RO36TREZ70020F335000XXXX

Semnătura salariatului

Ștampila

19-08-2025 15:26:23

C.N. Poșta Română S.A.

Nr. ord. R.C.: J40/8636/1998

Sucursală: Timisoara

Nr. ord. R.C.: J35/1165/2019

Oficiul Poștal: Arad 1 - Ghiseu 4 gh

poștal: 310530 Județ: ARAD

Denumirea și cantitatea
serviciilor prestate sau a
bunurilor livrate

0

Depuneri
sume
(lei)

1

Tarife
scutite de
TVA
(fără d.
d.)

2

Tarife
(fără
TVA)

3

Valoarea
TVA
Cotă TVA
21 %

4 = 3 * 21
%

Serviciul Mandat Poștal 1 buc.
Servicii suplimentare -

1.614,00

36,14

0,00

0,00

Total de plată (1 + 2 + 3 +
4)

1.650,14 lei

CIF: RO427410

Seria CNPRNAR031 Număr 00005387

CIF: 40708694

Adresă: Loc. Arad Str. Iosif Lengyel Nr. 1 Bl. - Sc. - Et. - Ap. - Cod

CHITANȚĂ Data 19-08-2025

Am primit de la ARH MIRCEA SOIMA Loc. Arad Bulevard Maniu Iuliu Nr. 8 Bl. 23 Ap. 38 Județ Arad
suma de 1.650,14 lei (unamiesasesutecincizeci lei si 14 bani), reprezentând contravaloarea facturii
MAN00001560 din 19-08-2025.

(- TAXA RUR PT PUZ RLU-ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE BENEFICIAR JURCAN CRISTIAN)

Semnătura salariatului

Ștampila

19-08-2025 15:26:23

Păstrați prezentul document! Reclamațiile se primesc la termenele prevăzute în "Condiții generale privind
furnizarea serviciilor poștale" disponibile pe site-ul www.posta-romana.ro cât și la sediul subunității poștale.
După expirarea termenului de reclamare, expeditorul pierde dreptul la despăgubire. Datele cu caracter personal
sunt prelucrate de către C.N. Poșta Română S.A. în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 679/2016
privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație
a acestor date, în scopul prestării serviciilor sale.
Sistem unitar de înscriere și numerotare asigurat de C.N. Poșta Română S.A.

Cod MAN (13965035098)

Tipărire: 19-08-2025 15:26:23

8/19/2025, 3:26 PM

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 11709 din 12.02.2024



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 273 din 27 FEB. 2024

În scopul :

Elaborare PUZ si RLU „ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE” - corespunzator Avizului de Oportunitate.

Ca urmare a cererii adresate de JURCAN CRISTIAN pers. fizica cu _____ telefon , e-mail _____

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Intravilan, nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 323985 Arad, 365558 Arad, 365557 Arad

TOP: CAD: 323985, 365558, 365557.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 588/ 14 NOIEMBRIE 2023 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

- Terenuri intravilane, proprietate privata a d-lui JURCAN CRISTIAN.

2. REGIMUL ECONOMIC

Terenuri intravilane nereglementate urbanistic, alaturate UTR nr. 14. – cu destinatia conform PUG: Lmu14a subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban.

Categoria de folosinta: pasune.

Se solicita: Elaborare PUZ si RLU „ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE”.

3. REGIMUL TEHNIC

Terenuri intravilane nereglementate urbanistic, alaturate UTR nr. 14. – cu destinația conform PUG:

Lm14a subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

Suprafața teren conform CF 323985 = 3.154 mp.

Suprafața teren conform CF 365557 = 3.346 mp.

Suprafața teren conform CF 365558 = 22.494 mp.

- Echipare cu utilități: teren fără utilități, în zona sunt rețele de: apă, canal, energie electrică, gaze naturale, telefonie.

- Extinderea de rețele sau mărirea capacității rețelelor edilitare se realizează de către investitor.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT

În scopul solicitării:

Se va se va întocmi o documentație PUZ și RLU aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 rep., art. 32, alin. 1, lit. C), Legii nr. 50 / 1991 rep., H.G.R. nr. 525 / 1996 și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM 010 - 2000.

- Prealabil inițierii documentației PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate.

- În perioada de elaborare a P.U.Z-ului se va solicita o consultare la Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și etapa de consultare a populației conform Ordinului MDRT nr.2701/2010.

- Condițiile urbanistice (POT, CUT, retrageri, distanțe față de limitele laterale, etc.), respectiv regimul de înălțime vor fi stabilite prin PUZ.

- Se va studia relația lotului cu drumul public și vecinătățile. Se va reglementa modalitatea de acces la drumul public.

- Se vor asigura accesul carosabil și pietonale corespunzătoare, accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor, cu respectarea normelor de siguranță și fluentă a traficului în conformitate cu prevederile legale, potrivit importanței și destinației construcției; se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

- Reglementarea circulațiilor și a echipării edilitare se va argumenta pe baza proiectelor tehnice de specialitate și al avizelor tehnice ale furnizorilor de utilitate. Realizarea acceselor, drumurilor de incintă și a echipării edilitare se va face prin grija și pe cheltuiala initiatorului PUZ-ului, cu respectarea reglementărilor și legislației în vigoare.

- Se vor asigura spații verzi și locuri de parcare în interiorul proprietății, conform reglementărilor în vigoare.

- Nu vor fi afectate proprietățile învecinate și domeniul public.

- Pentru PUZ se vor obține următoarele avize:

Aviz de oportunitate, Apă – Canal (Compania de Apă Arad), Energie electrică (Enel), GAZ (Delgaz Grid SA), Orange Romania Communications, Agenția Pentru Protecția Mediului, Sanitatea Populației, Autoritatea Aeronautică Civilă Română, PSI, PC (Protecția Civilă), Aviz de principiu Direcția Edilitară a Primăriei Arad (administrator drum public), Aviz/Acord Compania Națională de Cai Ferate C.F.R.” S.A. - pentru lucrări în zona liniei ferate industriale al SC LUKOIL Romania SRL și Acord/punct de vedere SC LUKOIL Romania SRL, Poliția Rutieră - Serviciul Circulație, precum și orice alte avize a căror necesitate de a se obține se va constata în perioada de elaborare a documentației de urbanism.

- Planul de reglementări urbanistice și cel de regim juridic al terenurilor vor avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de O.C.P.I. Arad care va fi anexat documentației de urbanism PUZ.

- În vederea aprobării, documentația se va prezenta în 3 exemplare în format analogic și pe suport informatic, în format vectorial (dwg, STEREO 70).

- Avizele au fost stabilite în cadrul sedinței de acord unic din 15.02.2024.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru Elaborare PUZ și RLU „ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE” - corespunzător Avizului de Oportunitate.**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.☐ D.T.O.E.☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apa☐ gaze naturale☐ canalizare☐ telefonie☐ alimentare cu energie electrica☐ salubritate☐ alimentare cu energie termica☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu☐ protecția civilă☐ sănătatea populației

d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii.

p. PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR,
Lazar F.

FEB. 2024



SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara S.

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian S. Ciurariu

Achitat taxa de **298,83** lei, conform chitanței seria **AR XWF** nr. **0271857** din **12.07**, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de **28. 02. 2024**

ȘEF SERVICIU,
ing. Mirela Ș.

CONSILIER JU
Mariana P.

ȘI TOCM
Ing. J. Jina

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pana la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

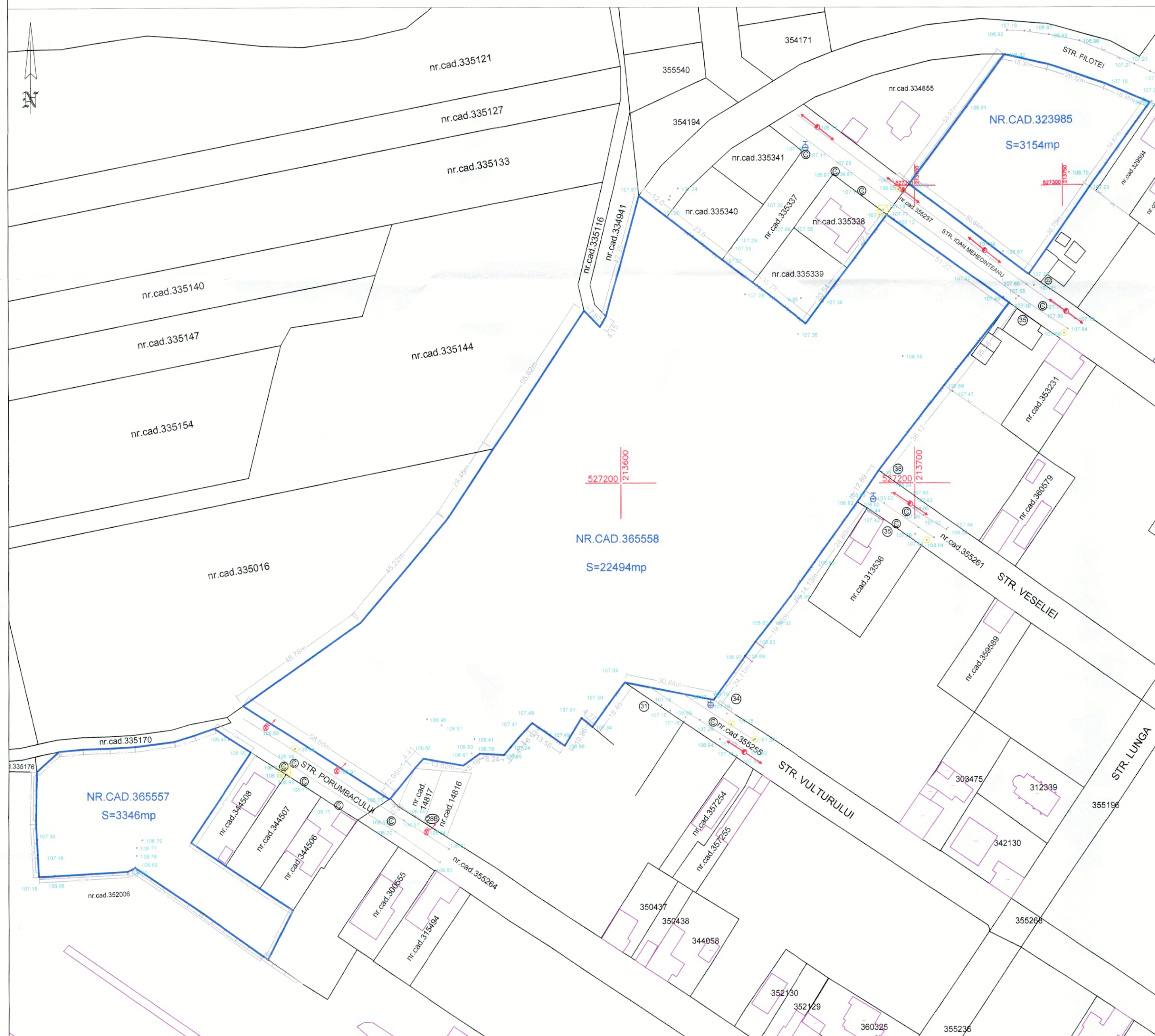
ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

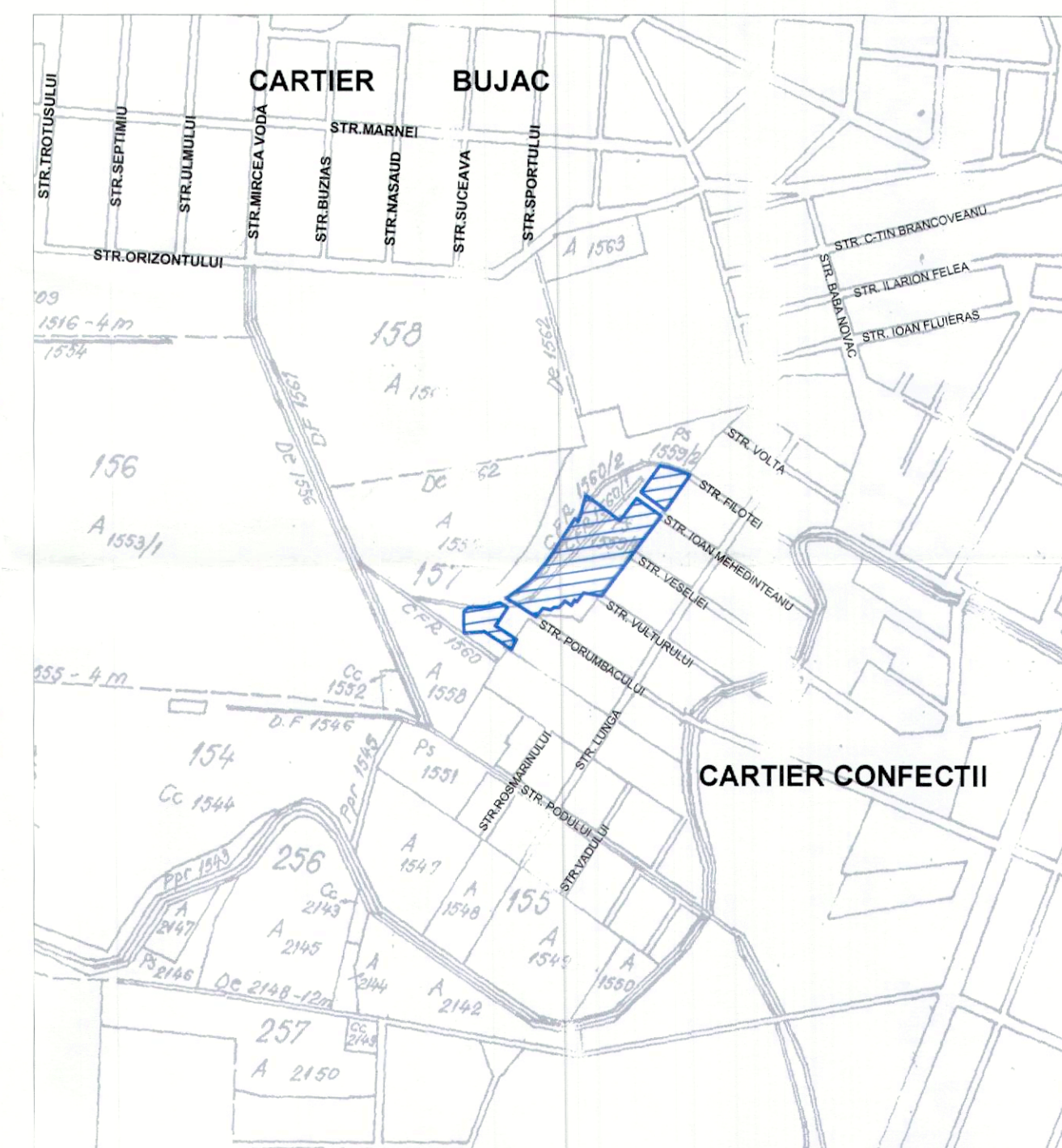
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:1000



C.F.nr.323985-ARAD S= 3154mp
C.F.nr.365558-ARAD S=22494mp
C.F.nr.365557-ARAD S= 3346mp
TOTAL S=28994mp

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:10000



Legenda

- Limita de proprietate
- Cota nivel MN
- Constructii
- Linie electrica aeriana pe stilpi de beton
- Stâlp iluminat stradal
- Cutie din fonta pentru gaze naturale
- Aerisor gaz
- Hidrant
- Camin de vizitare

JUDETUL ARAD
PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXA LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
27 FEB 2024
Nr. 273

EXECUTAT DE:			BENEFICIAR:	
CHIRIAC MADALINA MANUELA "Topografie Cadastru"			JURCAN CRISTIAN	
MASURAT	ing. CHIRIAC M.	SCARA	PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SUPPORT AL DOCUMENTATIEI PENTRU PUZ PRIVIND IMOBILELE SITUATE IN MUN. ARAD INSCRISE IN C.F. 323985-ARAD 365557-ARAD 365558-ARAD	
RELEVAT	Madalina	1:1000		
DESENAT	Manuela	1:10000		
VERIFICAT	Chiriac	ianuarie 2024		